

SKØNSERKLÆRING

J.nr.: 1/2011/142

<i>Besigtigelsesdato:</i>	04-05-2011
<i>Ejendommen:</i>	
<i>Klager:</i>	
<i>Beskikket bygningssagkyndig:</i>	
<i>Ansvarsforsikringsselskab:</i>	
<i>Tilstede ved skønsforretningen:</i>	
<i>Bilag:</i>	
<i>Datering, navn og underskrift:</i>	

Skønsmandens erklæring

<i>Oversigt over klagepunkter</i>	1. Undertag udført af grønne presenninger, 2. Gavle fejlkonstrueret, 3. Manglende zinkprofil på garage, 4. Utætte døre, 5. Revner i indervæg, 6. Skrukke klinker i køkken/alrum
<i>Klagers påstand:</i>	1. Fastholdes 2. Fastholdes 3. Klager ønsker ikke at fastholde klagepunktet 4. Fastholdes 5. Fastholdes 6. Fastholdes
<i>Den Bygningssagkyndiges forklaring:</i>	Der er ikke afgivet forklaring. Jf. bilag 2: 1. Tilsagn om erstatning 2. Afvisning om erstatning 3. Udgået 4. Afvisning om erstatning 5. Afvisning om erstatning 6. Afvisning om erstatning
<i>Vejret på besigtigelsestidspunktet:</i>	Tørt, sol, 15 grader
<i>Øvrige forhold:</i>	Jf. bilag 1: 1. Tilsagn om erstatning fra ejerskifteforsikring 2. Tilsagn om erstatning fra ejerskifteforsikring 3. Udgået 4. Tilsagn om erstatning fra ejerskifteforsikring 5. Afvisning om erstatning fra ejerskifteforsikring 6. Afvisning om erstatning fra ejerskifteforsikring Om ejendommen: Enfamiliehus fra 1998 opført i murværk og lette overgavle. Tag af ca 35/10 grader saksepær med tagdækning af B&C betontagsten (foto 1). Fritliggende carport fra 1998 med lette vægge og ca 30 grader gitterspær med tagdækning af B&C betontagsten (foto 2). Af Tilstandsrapporten fremgår besigtigelsesdato 25-06-2007. Af klageskema fremgår overtagelsesdato 01-10-2007.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<i>Ad 1.:</i>	Der er anvendt fiberarmeret plastfolie (éngangspresenning) som undertag for tagdækningen på såvel boligen som på carporten.
<i>Ad 1. Konklusion:</i>	Tagdækningen er udført med B&C betontagsten type "dobbel S". Undertaget lever ikke op til krav om udførelse af undertag, idet dette ikke er et godkendt undertagsmateriale (foto 3+4).
<i>Ad 1. Fejl og forsømmelser:</i>	Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten. Det er et umiddelbart konstaterbart forhold og skal fremgå af tilstandsrapporten med karakteren K3, idet forholdet medfører risiko for følgeskade på andre bygningsdele.
<i>Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Jf. sagens bilag 5 fremgår et tilbud af 22-12-2010, på en udbedringsmetode ved overstrygning af tagfladerne. Skønsmanden anser løsningen som anvendelig. Kr. 60.000
<i>Ad 1. Forbedringer:</i>	Løsningen medfører ikke en forbedring af ejendommen.
<i>Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Jf. sagens bilag 1 erstatter ejerskifteforsikring. Jf. sagens bilag 2 har den bygningssagkyndiges selskab tilbudt delvis erstatning.
<i>Ad 1. Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<i>Ad 2.:</i>	Der er anvendt fiberarmeret plastfolie (éngangspresenning) som vandafvisende lag i overgavl i tagrum bag gavlbeklædning
<i>Ad 2. Konklusion:</i>	Overgavlbeklædningen er udført af trykimprægnerede profilbrædder. Bræddebeklædningen er udført tætsluttende og afsluttes nederst mod aluprofil. Evt. indtrængende fugt vil kunne opsamle sig i konstruktionen bag plastfolien. Ved destruktiv undersøgelse blev det dog afklaret, at træværk i praksis ikke bærer tegn på fugtindtrængning (foto 5+6).
<i>Ad 2. Fejl og forsømmelser:</i>	Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten. Den forkerte udførelse af plastfolien kan ikke konstateres uden destruktiv undersøgelse, hvorfor forholdet ikke skal fremgå af tilstandsrapporten.
<i>Ad2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Jf. sagens bilag 4 fremgår et tilbud af 27-12-2010, på en udbedringsmetode med nye overgavlbeklædninger med vindpap. Skønsmanden anser en mindre omfattende løsning som mulig – ved supplerende tætning af den eksisterende gavlbeklædning. Kr. 6.000,00
<i>Ad 2. Forbedringer:</i>	Løsningen medfører ikke forbedring af ejendommen.
<i>Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Jf. sagens bilag 1 erstatter ejerskifteforsikring. Jf. sagens bilag 2 afviser den bygningssagkyndiges selskab erstatning

Ad 2. Eventuelt:	
------------------	--

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4.:	2 stk. dobbeltfløjede terrassedøre i husets gavle har nedbøjning af overkarmen. Ovennævnte døre samt bryggersdør og 3 øvrige terrassedøre i facader er utætte ved tætningslisterne.
Ad 4. Konklusion:	Årsagen til nedbøjningen er, at glasparti over de <u>dobbeltfløjede terrassedøre</u> hviler af på terrassedørenes overkarme (foto 7+8). Årsagen til utætsluttende døre er, at dørene mangler justering (foto 9+10).
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen af forholdene fremgår af tilstandsrapporten. Nedbøjning i overkarme på de <u>dobbeltfløjede døre</u> vurderes ikke visuel konstaterbar, hvorfor det ikke burde være konstateret ved en besigtigelse. Justering af utætte døre vurderes, at være et bagatelagtigt forhold som ikke skal omfattes af tilstandsrapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Nedbøjning af overkarme på dobbeltfløjede terrassedøre kan ske ved forstærkning af overliggere og/eller af lodposten mellem vinduerne. Justering af de omhandlende yderdøre samt montering af nye tætningslister. Kr. 18.000,00
Ad 4. Forbedringer:	Løsningen medfører ikke forbedring af ejendommen.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Jf. sagens bilag 1 erstatter ejerskifteforsikring. Jf. sagens bilag 2 afviser den bygningssagkyndiges selskab erstatning
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5.:	Der er et finere revneforløb i skillevæggen ved brændeovnen.
Ad 5. Konklusion:	Årsagen vurderes at være en svindrevne og uden videre betydning for bygningens stabilitet (foto 11+12).
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten. Revnen er visuelt konstaterbar og skal fremgå af tilstandsrapporten som en mindre alvorlig skade med karakteren K1.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Efterfugning af revneforløb inkl. malerbehandling Kr. 8.000,00
Ad 5. Forbedringer:	Løsningen medfører ikke forbedring af ejendommen.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Jf. sagens bilag 1 afviser ejerskifteforsikring erstatning. Jf. sagens bilag 2 afviser den bygningssagkyndiges selskab erstatning
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<i>Ad 6.:</i>	Ved bankeprøve på gulvfliser i bryggers samt køkken/alrum kunne konstateres ca 20 stk. fliser med manglende fuldklæbning. Fliserne er hovedsageligt konstateret i tilskårne fliser langs væggene.
<i>Ad 6. Konklusion:</i>	Årsagen er udførelsesfejl ved fliselægningen. Fliserne ligger ikke løst, men mangler fuld vedhæftning (hul lyd ved bankeprøve).
<i>Ad 6. Fejl og forsømmelser:</i>	Forholdet fremgår af tilstandsrapportens pos. 6.2. omtalt som "K1: Enkelte områder med gulvklinker som har sluppet vedhæftningen til underlaget i bryggers og køkken." Beskrivelsen vurderes dækkende.
<i>Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Udskiftning af fliser med manglende vedhæftning, idet det ikke vides om eksakt samme flisedesign kan fremskaffes. Kr. 10.000,00
<i>Ad 6. Forbedringer:</i>	Løsningen medfører ikke forbedring af ejendommen.
<i>Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Jf. sagens bilag 1 afviser ejerskifteforsikring erstatning. Jf. sagens bilag 2 afviser den bygningsagkyndiges selskab erstatning
<i>Ad 6. Eventuelt:</i>	Der gøres opmærksom på, at der jf. sagens bilag 6 er udskiftet 3 stk. fliser i bad og køkken jf. fakturadato 09-08-2007, ligesom klager oplyser, at han efter overtagelsen selv har udskiftet ca 15 fliser i det omhandlede gulvområde.

