

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11056

Besigtigelsesdato:	Tirsdag d. 19. juli 2011
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1: Manglende og/eller utæt tagdækning, samt defekte tagrender og omkring ovenlys i "kontor". 2: Utæthed ved ovenlysvindue i køkken 3: Løsnede klinker i forstue-gang-stue + "kontor".
Klagers påstand:	Nævnte forhold fremgår ikke klart af TR således, at vi kunne have forholdt os til problemerne ved hushandlen. Efter ejerskifte har der været nedbørskader ved begge ovenlys-vinduer.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Mener, at de påviste synlige forhold er korrekt bemærket i TR
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt – efter flerdages regnbyger, solskin, let vind
Øvrige forhold: Ejendommen generelt:	Ejerskifteforsikring har tilsyneladende nu accepteret dækning af alle forhold, dog med fradrag for 30.000.- kr. selvrisiko. Enfamiliehus 1934 + større tilbygning 1975 + diverse ændringer – tilbygninger siden Pr. 31.03.2010 har kommunen godkendt forslag til lovliggørelse v/et ingeniørfirma. (Foto 1+ 2).

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tagdækninger m.v.:	Tag på det oprindelige hus og boligtilbygning samt sidebygning med "kontor" og redskabsrum er pålagt nyere papdækning overalt, (Foto 3 + 4). Umiddelbart forekommer papdækning problematisk, da der ikke ses udført tilstrækkelig ventilation til underkonstruktion. a): Bygning "A": tagfodpap defekt langs tagrende med bagfald (foto 5 + 6). Nyere paplag er ikke over alt tætsluttende (foto 7) Inddækning om skorsten "udbulet"; utæt samlinger (foto 8) b): Bygning "E" (Kontor + værksted): Papdækning omkring ovenlys og op mod sidebygning partielt løsnet og med lunke, (foto 9 + 10). Loft i kontor med spor af nedsivning (foto 11 + 12 + 13). c): Loft i værksted med spor af nedsivning (14 + 15) Udvendigt ses ikke synlige tegn på utæthed. Tagflader fra kontor og værksted har hældning med indbygget tagrende (foto 16).
Ad 1. Konklusion:	Nyere papdækning skønnes ikke udført håndværksmæssigt korrekt overalt. De indvendige spor af nedsivning indikerer utætte samlinger.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	TR side 8 pkt. 8.1: omtaler alene dampbuler mv. på den lave tilbygning, samt papkant over hoveddør (foto 17). Tag på bygning "E" er ikke bemærket. Flere spor af nedsivning, løsnede papsamlinger og defekter langs tagfod giver "K3"-angivelse evt. "UN". Bemærkning side 7: <i>"..er i god stand i forhold til sin alder (bygning A)"</i> skønnes misvisende helhedsbedømmelse.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK har indhentet tilbud kr. 35.750. -, som skal være anerkendt af E-forsikringen – selvrisko.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Ovenlysvindue i køkken:	<u>Indvendigt:</u> Tegn på udført efterfugning (foto 18) samt fine spor af nedsivende vand (foto 19). <u>Udvendigt:</u> Vandsamling på ruden ved laveste bundliste, hvor der mangler "dræn" (foto 20). Øverst mangler "skotrende"/skrå-liste til omledning af vand. Tegn på åbning i overpap-dækning (foto 21). Det er ikke i tørvejr mulig at se direkte skade/utæthed. .
Ad 2. Konklusion:	Vindueskonstruktionen skønnes "uheldig"; ikke fagmæssigt korrekt udført. Risiko for utæthed. Der må forventes hyppige reparationer til sikring af tæthed. KK oplyser, at der efter ejerskifte har været "dyp" 2 steder fra ovenlyskassen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	TR side 8 omtaler ikke ovenlysvindue i køkken. Sælger anfører side 12 pkt. 8.1: "<i>Lille utæthed i tagvindue i køkken er repareret</i>". Umiddelbart er dette – i tørvejr – som visuelt konstateret. Den "uheldige" konstruktion kunne være anført og med note.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Partielt eftersyn og tætning af fuger, lister, inddækning kan udføres. Skønnes kr. 10.000.- Total nyt vindue og korrekt konstruktion ca. kr. 30.000.- .
Ad 2. Forbedringer:	Reparation medfører ikke forbedring. Udskiftning til håndværksmæssig korrekt konstruktion skønnes 100 % forbedring.
Ad 2: Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke tiltrådt.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3.	Gulv i entré + forrum + tidligere lille udestue + "kontor" er klinkegulv (21x21x 1,2 cm teglklinker), (Foto 22 + 23+ 24). I "kontor" har KK selv efterfølgende pålagt væg-væg tæppe (foto 25). Visuelt er der revner i 4 klinker i forrum (foto 26 + 27) Revner i fuger i forrum (foto 28) og i udestue (foto 29). Ved vilkårlig bankeprøve i hver afdeling konstateres mange klinker med "hulhed" eller slip i vedhæftning. Hyppigst i forrum, udestue og trin i "kontor".
Ad .3 Konklusion:	Der skønnes at være fejl i underlaget og/eller ved påføring af fliseklæb, da gulve blev etableret. Forholdet skønnes at være konstaterbart fra kort tid efter udførelsen, og har således også været kendt af hussælger. (Sælgeroplysning TR side 12, pkt. 6.1).
Ad 3.: Fejl og forsømmelser:	TR side 8 pkt. 6.2: "<i>K1- Fin revne/ukomplet fugning i klinkegulv i forstue</i>". Skønnes en overfladisk vurdering. Simpel bankning enkelte steder ville afsløre mangler i vedhæftning. Skadetyper er K2 med behov for note. I tidligere TR (06.02.98) er anført: "<i>K1 – Flere defekte klinker og fuger samt løse klinker</i>". BS har set denne TR.
Ad 3.: Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Total omlægning af arealer med klinker. KK's tilbud incl. fodlistet kr.60.625.- skal være godkendt af E-forsikring med fradrag for selvrisiko kr. 30.000.- (Evt. fordeling af selvrisiko på alle 3 godkendte skader).
Ad 3:Forbedringer:	Omlægning skønnes ikke at tilføre forbedring.
Ad 3: Eventuelle forligsdrøftelser:	Muligheden blev drøftet, men ikke tiltrådt.

