

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11059

Besigtigelsesdato:	Tirsdag, den 12. juli 2011, kl. 10:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (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 murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

	1. Der mangler dampspærre ved let væg i teknikrum i kældere 2. Sammenbygningen mellem de to tagflader er udført forkert i knækket mellem det flade paptag og tegltaget
Klagers påstand:	KL har købt huset i 2006 på baggrund af den påklagede tilstandsrapport. De nævnte forhold var ikke registreret i tilstandsrapporten. KL sætter huset til salg og får i 2011 udarbejdet en ny tilstandsrapport hvor de nævnte forhold anmærkes med K3-bemærkninger. KL gør gældende at BS har begået fejl ved ikke at nævne de to forhold i den oprindelige tilstandsrapport. KL gør krav på udbedringsomkostningen svarende til i alt ca. 23.000 kr, incl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS bemærker for begge forhold... - at der er tale om lukkede konstruktioner og at det derfor kræver en destruktiv undersøgelse, der er udenfor Huseftersynsordningens omfang, at konstatere forholdet - at der ikke ses tegn på skader som følge af konstruktionen
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	22 grader, sol
Øvrige forhold:	Ikke yderligere bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Teknikrum i kælderen er opbygget af beton og har to sider mod terræn.

Disse ydervægge er indvendig efterisoleret med en let konstruktion, bestående af træskelet, ca. 100 mm mineraluld samt en OSB-plade.

Forsatsvæggen brydes af en del rør, der er ført gennem OSB-pladen. Ved disse rørgennemføringer kan det konstateres, at der ikke er dampspærre i konstruktionen.

Der kan ikke måles nogen opfugtning og der ses ingen tegn på skader.

Ad 1. Konklusion:

Forholdet kan umiddelbart konstateres ved rørgennemføringerne og kræver ikke en destruktiv undersøgelse.

Det vurderes at forholdet har været tilsvarende konstaterbart ved besigtigelsen i 2006.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Den manglende dampspærre bør registreres i tilstandsrapporten.

Der måles ingen opfugtning, ses ingen tegn på skade og alle rum og konstruktioner er tørre og sunde. Der er således ingen begrundet forventning om et svigt indenfor overskuelig tid og K2- og K3-bemærkninger udelukkes derfor.

Forholdet bør noteres med en K1-bemærkning og en forklarende note i en retvisende tilstandsrapport.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

KL har indhentet et tilbud på opsætning af

	dampspærre i teknikrummet. Tilbuddet er et bilag i sagen. Omkostningen anslås til 8.180 kr, incl. moms. Beløbet er rimeligt og kan accepteres.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ingen forbedring forbundet med konstuktionsændringen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 2. Der kunne konstateres følgende:

Huset består af to bygningskroppe, dels hovedfløjen med gitterspær og teglsten, dels en sidefløj med fladt paptag på bjælkespær.

I sammenbygningen mellem de to tagflader er paptaget ført ind under hovedfløjens tagsten, således at der er etableret en ca. 15 cm høj opkant, der er beskyttet af tagpap.

Hovedfløjens tagsten er trukket ca. 2 cm ud over papdækningen. Undertaget er ikke trukket tilsvarende ud over paptaget.

I tagstenenes svang er der forbindelse, bag om papkanten og ned i isoleringen mellem bjælkespærerne.

Indtrængende fugt, der løber på undertaget føres ikke med ud på paptaget, men vil istedet løbe ind i den flade tagkonstruktion.

Der ses ingen umiddelbare tegn på skader.

Ad 2. Konklusion:

Forholdet kan umiddelbart konstateres og kræver ikke en destruktiv undersøgelse.

Det vurderes at forholdet har været tilsvarende konstaterbart ved besigtigelsen i 2006.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Den mangelfulde afslutning af undertaget bør fremgå af tilstandsrapporten.

Der ses ingen opfugtning, men der må forventes et svigt i konstruktionen indenfor en overskuelig periode.

Forholdet bør derfor noteres med en K3-bemærkning og en forklarende note i en retvisende tilstandsrapport.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KL har indhentet et tilbud på reparation af sammenbygningen. Tilbuddet er et bilag i sagen. Omkostningen anslås til 14.675 kr, incl. moms. Beløbet er rimeligt og kan accepteres.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ingen forbedring forbundet med konstuktionsændringen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

