

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11101

Besigtigelsesdato:	28.11.2011
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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	De efterfølgende klagepunkter er udarbejdet/formuleret ved syns- og skønsforretningen ud fra KL's 2 klageskrifter og er godkendt af parterne. 1. I tilstandsrapporten side 6/16 er der under Bemærkninger punkt 4 angiver at bygning B og C er udtaget på grund af ringe byggeteknisk stand. Kan dette være rigtigt, da begrundelse mangler? 2. Taget på bygning A, den nordlige del, er ikke bemærket i rapporten med hensyn til tagkonstruktionens dimensionering og taghældningen. 3. Murrevne ved vindue i sydgavl bygning A er ikke angivet i rapporten. 4. Kan centralvarmeanlæg i bygning B udtages af rapporten når dette forsyner hele ejendommen og er ulovligt?
Klagers påstand:	Kræver dækning af de udbedringsudgifter som ikke dækkes af ejerskifteforsikringen og som kan henføres til den mangelfulde tilstandsrapport samt at den betalte selvrisiko på forsikringen kr. 37.000 erstattes og udgifter kr. 9.900 til indhentede faglige erklæringer. Erstatningskrav kr. 300.000 – jf. klage af 15.11.2011.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Svarskrift af 09.09.2011 til Disciplinær- og klagenævnet. Ved syns- og skønsforretningen herunder besigtigelsen af ejendommens 3 bygninger anførte BS: Til ad.1 at indretninger i bygning B ikke var godkendte. Til ad. 2 at tagets dimensionering og tagbelægningen på bygning A, nordlige fløj, var som bemærkninger i svarskriftet. Til ad. 3 at skaden på bygning A, sydlige afsnit, nok var en K1. Til ad. 4 at brandafskærmende forhold, branddør ikke var korrekte ved hans besigtigelse i bygning B.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin
Øvrige forhold:	KL oplyste at mangler ved kedel/varmeanlægget var blev udbedret/udskiftet så vægge, skorsten mv. og træpillefyret var lovlige i brug jf. pålæg fra forsikringsselskab og at disse udbedringer var nødvendige og ikke kunne udsættes for at ejendommen kunne bebos sidste vinter og videre.. Det fremgår af bilag fra Viborg kommune, Teknik og Miljø, at ejendommen er uden landbrugspligt.
Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. I tilstandsrapporten side 6/16 er der under Bemærkninger punkt 4 angiver at bygning B og C er udtaget på grund af ringe byggeteknisk stand. Kan dette være rigtigt, da begrundelse mangler?	Bygning B og C er jf. BBR-skema begge opført i 1907. Bygning B er i stueplan 289 m2 og tidligere stald og 1.sal 145 m2 er tidligere kornloft, hvoraf 50 m2 er opvarmet og der er i bygningen anført fælles ”stoker og oliefy”. Bygning C er garageanlæg på 56 m2, uopvarmet og med varmemforsynings-leding fra fyranlæg til bygning A. Begge bygninger er med bølgeeternittagplader af ældre dato. Se fotos 5-6-7-8. Bygning B er i staldafsnit med beton/tegl hvælvsbuer med jerndragere, de oprindelige båsægulve er fjernet og erstattet af udlagte teglsten og på lofter er der påbegyndt træunderlag for nedhængt loft. Se fotos 12-13-15. På 1. sal er indrettet kontor/atelier lignende lokale med trappeadgang. Se fotos 14. Jf. KL er ovennævnte som ved overtagelsen af ejendommen og tilsvarende mht. facader og døre/ vinduer. KL har alene fået etableret en ny væg, loft mv. omkring fyringsanlægget. Se fotos 16-17-18 Bygning C er med eternitbølgeplader med meget beskedent fald og - træ/stålkonstruktioner, men ikke nedbrudte og portanlæg er nedslidt men funktionsdygtig. Se fotos 9-10.

Ad 1. Konklusion:	Sekundær bygning kan alene undtages fra eftersyn ved megen beskeden størrelse eller at bygningen er i så dårlig stand at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersynet. Begrundelse for at sekundær bygning udtages skal altid være konkret angivet og med årsagen til fravalget. Skønsmanden finder at bygning B og C er i en byggetekniskstand og brug som ikke kan berettige BS til af udtage disse bygninger i rapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Bygning B med det østlige halvtag er absolut ikke nødlidende i vitale konstruktioner og den ydre, tagbelægning, tagkonstruktioner, etagedæk og facader, dog undtaget halvtagets terrænvæg udført af betonblokke. At der i bygningen tillige er placeret ejendommens fælles opvarmningsanlæg gør at bygningen er brugaktiv og derfor skal bedømmes. Bygning C ses at være funktions- og brugs-duelig også til varmerørs fremføring, hvorfor en fravælgelse ikke er korrekt.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KL's bilagsmaterialet til udbedringer af bygningsforhold til fyrrum i bygning B så disse er lovlige omfattende vægge, loft og EL- og VVS installationer – er blevet vurderet og skønnes at udgøre en samlet udgift på kr. 40.000 incl. moms. Bygning B etageareal 434 m² + halvtag mod øst vurderes til kr..900.000. Bygning C – 56 m² til kr. 50.000.
Ad 1. Forbedringer:	Lovliggørelse af fyrrum - 0% Bygning B og C – 0 %
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2 Taget på bygning A, den nordlige del, er ikke bemærket i rapporten med hensyn til tagkonstruktionens dimensionering og taghældningen.	Tagbelægning fra 1978 er eternitbølgeplader på en tagkonstruktion opbygget på synlige langsgående trædragere og med parallelloft. .
Ad 2. Konklusion:	Sydgavlens drageender over vindue mv., foto 19, indikere en lidt usædvanlig udført konstruktion og der er tillige synlig let svaj i tagets kip - fotos 19-20-22. Taghældningen ses væsentlig under den mindst hældningsgrad på 15 grader, som foreskrives af leverandøren til dette tagmateriale. Tagbelægningen er anført under pkt. 8.1 med karakter K3 for hele bygning A.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen synlig tagskade udover den mindre sætning i kip, men de bærende tagkonstruktioners vederlag mv. burde nok være anført i rapporten med karakteren UN. Det manglende tagfald på den nordlige fløj burde være anført særskilt under 8.1, så information, om den ukorrekte håndværksmæssige udførelse, blev givet videre til bruger og også med karakteren K3.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af tagbelægning mv. på den nordlige fløj til en tagpapdækning på pladeunderlag og forstærkning af dragere og forankringer vurderes at udgøre en udgift på kr.170.000.
Ad 2. Forbedringer:	Udgør 66 %
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3 Murrevne ved vindue i sydgavl er ikke angivet i rapporten.	Revne i facademuren, foto 21.
Ad 3. Konklusion:	Udbedring er nødvendig
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Defekten skal være anført under pkt. 3 med karakteren K1.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Vurderes til kr. 2.000.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Kan centralvarmeanlæg i bygning B udtages af rapporten når dette forsyner hele ejendommen og er ulovligt?--	Kedelanlæg i bygning B var jf. bilagsoplysninger ulovligt i de bygningsmæssige forhold og selve anlægget var behæftet med væsentlige defekter.
Ad 4. Konklusion:	Åbenlyse defekter mv. i konstruktioner og anlæg skal bemærkes af BS.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BS har fravalgt gennemgangen af denne bygning og det herværende stoker varmeanlæg, hvilket vurderes at være forkert – se Ad 1.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Se Ad 1
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	