

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11106

Besigtigelsesdato:	10-01-2012
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:	Efterfølgende klagepunkt er udarbejdet/ formuleret ved syns- og skønsforretningen ud fra KL's klageskrift (bilag 1) og er godkendt af parterne. 1. Har BS i tilstandsrapport af 5/8 2005 undladt at besigtige ejendommens tagkonstruktion, når forhold/påtaler i tilstandsrapport af 13/08 2010, xx ligger til grund for SS vurdering efter besigtigelsen af loftsrummet?
Klagers påstand:	Dækning af udgiften til ejerskifteforsikringens selvrisiko på kr. 10.000. Dækning af følgeudgifter ved lovliggørelsen kr. 50.000 incl. moms. Opgjort efter entreprenør tilbudet med fradrag af ejerskifteforsikringens tilsagn – se bilag 4.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS henviste til orienteringer i rapporten og sin svarskrivelse med de vedlagte fotos. Der var foretaget besigtigelsen af loftsrummet og der var også taget kontrol af fugtforhold i træværk/spær, hvilket ikke gav anledning til bemærkning. Fotos var udleveret til ejendomsmægler sammen med tilstandsrapporten i 2005 og disse var en almindelige supplerende leverance fra BS.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet
Øvrige forhold:	SS modtog ved forretningen farvekopi af BS's foto fra loftsrum og tilsagn om at alle fotos kan fremsendes ved mail/fil efter ønske. KL oplyste at forhold i loftsrum var uændret siden BS's besigtigelse i 2005, bortset fra at loftslem over gavljaltanen var blevet monteret og at afkastkanal fra bad til taghætte havde været faldet ned og var genmonteret Til fotos fra BS oplyste KL, at disse ikke havde foreligget før han fik dem ved klagesagen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Har BS i tilstandsrapport af 5/8 2005 undladt at besigtige ejendommens tagkonstruktion, når forhold/påtaler i tilstandsrapport af 13/08 2010, H-10-01376-0054 ligger til grund for SS vurdering efter besigtigelsen af loftsrummet.	Ejendommen er jf. oplysninger opført i 1962 og i BBR er anført om- og tilbygget i 1986. Her er antagelig sket en udskiftning af tagbelægningen etc. og udført supplerende isolering i loftsrum mv.. Se fotos 1-4. Det vurderes at fotos fra BS og SS's fotobilag -foto 5- bekræfter, at der ikke er foretaget noget væsentligt i loftsrummet siden besigtigelsen til tilstandsrapporten i 2005.
Ad 1. Konklusion:	SS kan konstatere at BS har foretaget en besigtigelse af tagrummet, jf. dennes foto og det anførte i rapporten fra 2005 på side 5, sidst. Efter min besigtigelse af loftsrummet mv. vurderes det at anførte forhold i rapport fra 2010 på side 10 under tagkonstruktion pkt. 8.4 + 8.10, 1. afsnit K3 + 8.11 er korrekte. Se fotos 5+6+8.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS's rapport fra 2005 har ingen omtale af forhold under pkt. 8.4-10-11, hvilket vurderes som fejl/forsømmelser. 8.4 + 8.10 – se foto 5. Om denne defekt/mangel også var tilstede, men skjult/ikke synligt for BS i 2005 kan SS ikke vurdere. 8.11 – se foto 6. Den manglende ventilations-åbning/friafstand over isolering i skråvæg samt uklarhed om udluftning i kip (se foto 7) skal give påtale i rapporten, også selvom der er udført fugtkontrol, hvor grænseværdi i % ikke er overskridet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tilretning af isoleringen, så der er den påkrævede friafstand til undertaget i skråvægge. Sikring af ventilation i skunk- og loftsrum ved montage af ventil/bøsningskrave i undertag i passende omfang. Reparation af undertag ved samlinger og kanal-/rørgennemføring. Etablering af forskriftsmæssig ventilations-åbning i tagudhæng mm. Samlede udgifter vurderes til kr. 18.000.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	-