

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11123

Besigtigelsesdato:	14. december 2011 klokken 15.00
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 muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Bagfald på tagrender i syd- og nordfacade. 2. Manglende varmeinstallation på midterværelse mod øst. 3. Manglende understøtning af overligger ved vinduesparti i sydfacade. 4. Manglende beklædning under udhæng på beboelse ved garage. 5. Fejlkonstruktion af inddækning ved stern i østgavl.
Klagers påstand:	1. Klager forudser opfugtning af træværk i udhæng på grund af risiko for overløb 2. Klager fremhæver at tegninger, fremvist ved indklagedes gennemgang, viser en radiator i værelset. Radiatoren er fjernet i forbindelse med, at et vindue i gavlen er ændret til en yderdør. 3. Klager baserer sin opfattelse af manglende understøtning på nedbøjning af overligger i facademur. Dette medfører samtidig nedbøjning af tagrenden med overløb på tag over udestue til følge. 4. Klager forudser indtrængning af skadedyr på grund af manglende lukning under udhæng på tag over beboelse. Udhænget rager ud over garagetag. 5. Klager forudser nedbrydning af træværk i udhæng på grund af fugtindtrængning fra vand på tag.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Indklagede mener ikke, at forholdet har været synligt ved gennemgangen på grund af tørvejrs og betragter forholdet som en bagatel. 2. Indklagede mener ikke det hører under ordningen at registrere varmekilder i de enkelte rum og at der herudover ikke er tale om en skade. 3. Indklagede mener ikke der er tale om en skade – højst en kosmetisk skade. 4. Indklagede mener forholdet er vanskeligt at observere og at forholdet i øvrigt er en bagatel. 5. Indklagede mener, at udførelsen er

	normal for tage med betontagsten og at det kun er ved særlige vejrforhold, at der kan ske opfugtning af træværk i udhænget. Indklagede mener herudover ikke, at der var synlige tegn på nedbrydning i udhænget ved gennemgangen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, men tørvejr. Regnvand i tagrender efter tidligere regnskyl.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1: Bagfald på tagrender i syd- og nordfacade. .	Ved nordfacaden kunne der konstateres et bagfald på ca. 7 cm, fordelt jævnt på hele facadelængden. Ved sydfacaden kunne der i den vestlige ende observeres en lunke i tagrenden udfor det underliggende vinduesparti. Årsagen hertil er dels, at der er en nedbøjning i tagkonstruktionen over vinduespartiet (Behandles i spørgsmål 3) og dels at tagrenden har en opbøjning hvor sternkanten i den østlige ende af udestuen er samlet med den øvrige beboelse. Begge tagrender er udført i plast, og der er aflejret ret meget snavs i renderne. Tagrenderne er indbyggede i udhænget. Se foto nr. 1, 2, 3 og 4
Ad 1. Konklusion:	Forholdet medfører risiko for overløb og deraf følgende opfugtning og nedbrydning af underliggende træværk. Herudover er renden ikke selvrensende, hvilket medfører øget behov for rensning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være registreret af indklagede, idet alle forhold, der indebærer risiko for skadesudvikling eller skade på andre bygningsdele, skal registreres. Uanset om der har været vand i renden under besigtigelsen eller ej, skønnes det at forholdet kunne konstateres ved at betragte de aflejringer af snavs, der ses i og på rendens sider.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at foretage en opretning af rendejern og tagrender, således korrekt fald opnås. Udbedringen indebærer, at metalafdækning, nederste række tagsten og tagrende midlertidigt skal demonteres. Der forudsættes genbrug af alle materialer. Udbedringen skønnes at kunne udføres for ca. 20.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at være en

	forbedring i forhold til de forventelige forhold.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ifølge DMI er der i landsdelen faldet ca. 13 mm regn i ugen forud for besigtigelsen, hvilket sandsynliggør, at der har været vand i renden under besigtigelsen. DMI udskrift fra juli måned 2010 er vedlagt denne rapport. .

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2: Manglende varmeinstallation på midterværelse mod øst.	Der er ingen varmekilder i rummet. Ved at løfte tæppet kunne det konstateres, at der i gulvet foran den isatte dør er to afblændede stikledninger til en radiator. Se foto nr. 5 og 6
Ad 2. Konklusion:	Det er ikke en del af tilstandsrapporteringen at forholde sig til fordelingen af husets opvarmningskilder eller kapaciteten af disse.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være tale om fejl eller forsømmelse hos indklagede i forbindelse med dette klagepunkt.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3: Manglende understøtning af overligger ved vinduesparti i sydfacade.	Der kunne konstateres en nedbøjning af sternkanten i udestuen svarende til ca. 20 mm midt for vinduespartiet i stuen. Der kunne ikke konstateres skævheder eller lukkeproblemer ved døren mellem stue og udestue. Se foto nr. 7 og 8.
Ad 3. Konklusion:	Nedbøjningen skønnes at være indbygget fra husets opførelse, da det ikke skønnes at den senere tilbygning af udestuen, der har tag af plastplader, påvirker nedbøjningen i væsentligt omfang. Størrelsen af nedbøjningen skønnes i det aktuelle forhold ikke at have konstruktive konsekvenser. Den primære konsekvens af nedbøjningen skønnes derfor at være den i klagepunkt 1 behandlede manglende afvanding af tagrenden over vinduespartiet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være tale om fejl eller forsømmelse hos indklagede i forbindelse med dette klagepunkt
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4: Manglende beklædning under udhæng på beboelse ved garage.	Det kunne konstateres, at der ikke er lukket lodret eller vandret ved beboelsens tagafslutning hen over garagetaget. Se foto nr. 9
Ad 4. Konklusion:	Der er fri adgang for skadedyr til tagrummet over beboelsen fra garagetaget, hvilket kan medføre skade på isoleringen i tagrummet samt medføre lyd- og hygiejniske gener.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Tilstanden burde være registreret ved bygningsgennemgangen, da forholdet kan udvikle skader på bygningsdele.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Lukning for adgang af skadedyr til loftrummet skønnes at kunne udføres for ca. 2.000 kr. inkl. moms, f. eks. ved at etablere et lodret trådgitter mellem udhæng og garagetag.
Ad 4. Forbedringer:	Lukningen skønnes ikke at være en forbedring i forhold til de forventelige forhold.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5: Fejlkonstruktion af inddækning ved stern i østgavl	Det kunne konstateres, at den monterede metalinddækning over vindskeden i østgavlen ikke når ind over den første vulst på den yderste tagsten. Der kunne konstateres nedbrydning i udhænget af træ forneden i den sydlige side af gavlen. Se foto nr. 10, 11 og 12
Ad 5. Konklusion:	Vand, der rammer den forholdsvis brede metalinddækning, ledes ind mod træværket i gavlens udhæng og opfugter dette med nedbrydning til følge.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Tilstanden burde være registreret ved bygningsgennemgangen, idet forholdet er skadesudviklende på træværket i udhænget.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at indbygge en inddækning i blød zink under den eksisterende afdækning, således at indtrængende vand ledes til tagrende. Herudover skal nedbrudt træ forneden i udhænget skiftes. Udbedringen skønnes at koste ca. 8.000 kr. inkl. moms. Heraf vedrører de ca. 1.500 kr. inkl. moms udbedringen i træværket.
Ad 5. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at være en forbedring i forhold til de forventelige forhold.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Eventuelt:	Det er skønsmandens opfattelse, at nedbrydningen, vist på foto nr. 12, har været synlig ved gennemgangen den 7. juli 2010.