

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	21.3.2012, kl. 11:30
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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Byggesagkyndig har, i tilstandsrapport, ikke noteret at isoleringen i tagrum er ført helt ud til kontakt med undertaget, hvorved al ventilation op langs skråvæggen er forhindret. Byggesagkyndig konstaterer ej heller, at der er helt lukket i kippen, dvs. ingen mulighed for udluftning.
2. Byggesagkyndig har, i tilstandsrapport, ikke noteret at der var rådske på murrem, (i skunkrum mod vest).
3. Byggesagkyndig har, i tilstandsrapport, ikke noteret at tag på garage var fejludført ved tagfod.
4. Byggesagkyndig har, i tilstandsrapport, ikke noteret manglende/defekt fuglegitter ved tagfod.
5. Eftergivende gulv, og revnedannelser i gulvklinker i bad 1. sal. (skade anmeldt ifm. syn og skønsforretning.
6. Byggesagkyndig har, i tilstandsrapport, ikke noteret funktionsfejl på radiatorer.
Dette forhold er ikke nærmere behandlet da BS ikke kontrollerer EI- og vvs-installationernes funktion ifm. bygningsgennemgangen.

Klagers påstand:

KL ønsker dækning af udgifterne til:

Ad. 1.

- a) udskiftning af undertag med nyt diffusionsåbent undertag, som anbefalet af håndværkere og rådgivende ingeniør.
- b) rapport fra ingeniørfirma vedr. utilstrækkelig ventilation, kr. 6.250,-
- c) skimmeltest v/Viborg Ingeniørerne, kr. 1.741,-

Ad. 2. selvrisiko på kr. 3.000,- ved udskiftning af rem med råd.

Ad. 3. selvrisiko ved reparation/omlægning af tag på garage, kr. 5.000,-

Ad. 4. selvrisiko ved reparation/montering af fugleklodser på hus; kr. 5.000,-

Ad.5. reparation/udskiftning af gulv

Samlede udgifter, ex. udgifter til. pkt.5: 161.000,-

Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. Der kunne, ifm. besigtigelse, ikke konstateres tegn på fugtproblemer i skunk eller loftrum, hvorfor ventilationsforholdene ved skråvægge, i skunk og loftrum er vurderet som værende tilstrækkelige. Der kunne ved fugtmålinger i spær heller ikke konstateres forhøjet fugtindhold. Ad. 2. Forholdet er overset, måske pga. spredt isoleringsmateriale i skunkrummet (husker ikke) Ad. 3. Der kunne, ifm. besigtigelse, ikke konstateres tegn på fugtproblemer, forholdet er derfor vurderet som værende af kosmetisk betydning. Ad. 4. Vurderet som værende af kosmetisk betydning. Ad. 5. Ikke tilstedeværende på besigtigelsestidspunktet. Ad. 6. El og vvs-installationernes funktion er ikke kontrolleret.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solrigt, svag vind, 15°
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Taget er udført med undertag af diffusionstæt banevare (Polyesterfilt belagt med bitumen, sandbestrøet), som kræver et ventileret tag/skunkrum. Isolering i tagrum kunne konstateres udlagt helt ud mod undertaget, og spærrer herved for jævnt fordelt ventilation af tagrummet, se foto 1 Herudover kunne konstateres mangelfuld tætning/samling mellem undertag og skorstenspipe, se foto 2 og 3.
Ad 1. Konklusion:	Mangelfuld ventilation af tagkonstruktion medfører risiko for fugtskader, specielt hvor loftet følger spær (skråvægge), da ventilation i disse områder er fuldstændig blokeret. I modsætning til skunk – og loftrum hvor der, selv om ventilation er ringe, dog er "luftrum". Mangelfuld tætning/afslutning mellem undertag og skorstenspipe er karakteriseret K1 i tilstandsrapport.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er overvejende sandsynligt at forholdene var synlige på tidspunktet for BS besigtigelse, hvorfor disse burde være beskrevet/karakteriseret anderledes. Mangelfuld tætning mellem undertag og skorstenspipe er tydeligvis ikke er tæt (der ses fugtspor på skorstenspiiben). Forholdene medfører risiko for fugtskader i tagkonstruktionen, og burde derfor, selv om der ikke kan konstateres skader/opfugtning på <u>synligt</u> træværk, noteres og karakteriseres som alvorlige skader i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms, udgifter til stillads, lift, samt bortskaffelse af affald m.m.:	Skønnede udgifter til etablering af tilfredsstillende ventilationsforhold, hvilket indebærer demontering af tagbelægning, lægter og undertag, justering/tilretning af isolering, oplægning af nyt undertag iht. gældende regler/leverandørens anvisninger, tagbelægning samt inddækninger m.v.
	Samlede omkostninger kr. 165.000,- Se i øvrigt bilag 2.
Ad 1. Forbedringer:	Etablering af tilstrækkelige ventilationsforhold, samt oplægning af undertag iht. gældende regler, vurderes ikke at medføre nogen væsentlig forbedring, eller levetidsforlængelse, da taget er renoveret for mindre end 10 år siden.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	I skunkrum mod vest kunne konstateres knækket murrem, se foto 4. Udvendig kunne der i samme område konstateres mindre sætningsrevne over vindue, se foto 5 (til venstre for vinduet). Herudover er der ingen tegn på revnedannelser i pudsede facader.
Ad. 2. Konklusion:	Skaden skyldes sandsynligvis en ældre sætningsskade i murværk over vindue, kombineret med fugtindtrængning fra utæthed i oprindelig tagdækning. Pudsede facader fremstår, udover nævnte revne over vinduet mod vest, stort set intakte. Det vurderes derfor at facader er renoverede, efter udarbejdet tilstandsrapport af 18.10.2006, da det heraf fremgår: <i>at pudsede facader har revner og løst puds, og at der må fremover må påregnes en del vedligeholdelse.</i>
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapport. BS vurderes dog ikke at have begået fejl ved ikke at registrere forholdet, bl.a. fordi pladsforhold i skunkrum er begrænset, samt at der, iht. BS samtidig, lå spredt isoleringsmateriale i rummet, hvilket har besværliggjort besigtigelsen. Det kan samtidig ikke afvises at revnedannelse i murværk over vindue er opstået og/eller forværres efter BS besigtigelse.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning/reparation af defekt rem kr. 15.000,-
Ad. 2. Forbedringer:	Udskiftning/reparation af rem vurderes ikke at medføre nogen nævneværdig forbedring, eller levetidsforlængende af bygningsdelen.
Ad. 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad. 3. Der kunne konstateres følgende:	Forholdet var ved syn og skønsforretningen allerede udbedret, hvorfor der ikke kan tages stilling hertil.
Ad. 3. Konklusion:	Se herover.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Se pkt. 3.1.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Se pkt. 3.1.
Ad. 3. Forbedringer:	Se pkt. 3.1.
Ad. 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Se pkt. 3.1.
Ad. 3. Eventuelt:	Se pkt. 3.1.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad. 4. Der kunne konstateres følgende:	Forholdet var ved syn og skønsforretningen allerede udbedret, hvorfor der ikke kan tages stilling hertil.
Ad. 4. Konklusion:	Se herover.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	Se pkt. 4.1.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Se pkt. 4.1.
Ad. 4. Forbedringer:	Se pkt. 4.1.
Ad. 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Se pkt. 4.1.
Ad. 4. Eventuelt:	Se pkt. 4.1.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad. 5. Der kunne konstateres følgende:	Sætning i gulv under spabad, løse og revnede gulvklinter/fuger i bad/toilet 1. sal, se foto 6.
Ad. 5. Konklusion:	Revnedannelse skyldes sandsynligvis mangelfuld understøtning af underliggende gulvplader, hvilket med overvejende sandsynlighed har kunnet konstateres ifm. BS besigtigelse (KL oplyser at forholdet var synligt allerede ved overtage af huset, hvilket KL oplyser at kunne fotodokumentere.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke usandsynligt at skader på gulvet er forværret siden BS besigtigelse, men det vurderes dog at der, med overvejende sandsynlighed, har været tegn på skade på gulvklinter og/eller fuger, i et eller andet omfang, og at gulvet på det tidspunkt har haft nedbøjning under spabad.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af undergulv og nedlægning af nyt klinkegulv, hvilket indebærer demontage af sanitet, inventar, spabad, klinter, undergulv, samt etablering af tilstrækkelig understøtning inden retablering af gulvet. kr. 28.000,-
Ad. 5. Forbedringer:	Badeværelset er forholdsvis nyrenoveret hvorfor udbedring ikke vurderes at medføre nogen nævneværdig forbedring, eller levetidsforlængende af bygningsdelen.
Ad. 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 5. Eventuelt:	BS oplyser at forholdene sandsynligvis ikke var synlige på tidspunktet for besigtigelse.