

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	Tirsdag d. 10. april 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 muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
<u>Datering, navn og underskrift:</u> Gert Munk-Petersen, Søndersø Park 74, 3500 Værløse. Tlf. 4448 1113 + 4038 3113 + Gert@Munk-Petersen.net	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagrygning/grater (udgår) 2. Brandmur (udgår) 3. Tagsten er "klippet" tæt med Veluxvindue 4. Tegltag med enkelte skår (udgår) 5. Blyinddækning ved kvistfrontere 6. Skotrender tjæret/lappet 7. Manglende ventilationsten/rør i tagflader
Klagers påstand:	BS har ikke i sin tilstandsrapport bemærket de anførte skadeforhold samt, har ikke forholdt sig til en tidligere rapport, hvor alt var nævnt.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Kunne ikke få adgang til den nævnte TR fra 11.08.05, men derimod til en endnu tidligere fra 03.31.1999.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, let regnvejr
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikring har anerkendt flere forhold som dækningsberettigede uden fradrag af selvrisiko. Derfor udgår pkt. 1+ 2 + 4
Oplysning om ejendommen	 Flerfamiliehus som ideel anpart. Opført 1908 (foto 1 + 2).

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Tagsten er "klippet" ved ovenlysvindue:	Ved Velux-ovenlysvindue i øverste etage (ca. 1999) er tagsten langs den ene side uregelmæssigt - "klippet" – og med skår ved tilpasning til inddækningen. Sten er ikke korrekt fastgjort (foto 3 + 4 + 5). Der er ikke fugtspor indvendigt i skråvæg.
Ad 3. Konklusion:	Tagsten omkring ovenlysvinduer er en del af husets samlede tagdækningen, (se bilag 11 side 2). Skæring og tilpasning af tagsten mod inddækning skønnes ikke i sig selv at give risiko for skade. Ved at løfte sten (foto 5) ses manglende/defekt sikring mod fugtskade. Dette er et skjult forhold med risiko for skader.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkning i TR. Fra Veluxvinduer er det muligt at syne inddækning til begge sider af dem. Herved ses skår i tagsten og "klipning" ved det ene vindue (foto 3), men det forventes ikke, at BS løfter enkelte sten for kontrol af underlag og fastholdelse. (Tidligere TR 2005 side 6 pkt. 8.1 oplyser klipning med "K1"). Det forventes at BS forholder sig til oplysninger i tidligere TR. Ligeledes kunne det bemærkes, at inddækning ikke er iflg. Velux-anvisning. Visuelt bedømt vil "K1" kunne forsvares.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring/udskift af tagsten bør omfattes af den indgåede aftalte om udskiftning af defekte tagsten i tagflader.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Ved "ideel anpart" kræves der udført 2 tilstandsrapporter: én for fællesbygning og én for den pågældende lejlighed. Der er her kun udført én rapport.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Blyinddækning	Kvistpartier i manzardtag. 2 stk. til gadeside (foto 1 + 6 + 7). og 2 stk. til gårdside (foto 8 + 9). Zinkflunker (trekantsider) med blyinddækning over tagsten (foto 10 + 11 + 12). Tagsten, zinkplader og bly er af ældre dato og meget vejr-påvirket. Bly/zink slutter ikke overalt tæt til rammetræ og har revner (foto 12 + 13 + 14). Indvendigt (gårdsiden) ses spor fra indtrængning af fugt i tapet (foto 15 + 16) og vindueskarm (foto 17).
Ad 5 Konklusion:	Årsag til synlige fugtskader indvendigt skønnes primært slid/ælde i de materialer, som udgør husets klimaskærm. Det kan dog ikke udelukkes, at der samtidig kan være ind-sivning ved vinduespartierne. Det kan ikke afgøres, om der var synlige fugtspor indven-digt pr. 31.08.06.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	TR har ikke bemærkning til fugtspor eller åbning og revner i blyinddækning omkring "kviste" til gårdsiden. Inddækningers tilstand skønnes dog at have været til stede og skal bemærkes med "K3".
Ad 5 Overslag over udbed-ringsudgifter inkl. moms:	Reparation med delvis udskiftning; (evt. total udskiftning) – alene af partier til havesiden - kan udføres samtidig med stillads m.v. til andre forhold. "Netto" udgift til reparation ca. 20.000. – Udskiftning skøn-nes ca. kr. 40.000. -
Ad 5. Forbedringer:	Vælges reparation/delvis udskiftning ca. 20 %. Vælges udskiftning anslås forbedringen ca. 60 %
Ad 5. Eventuelle forligsdrøf-telser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	Der henvises til bilag 9 vedrørende samejeoverenskomst. Kviste og flunker skønnes at være en del af den fælles kli-maskærm. Vinduespartier indgår ikke i ovennævnte problematik.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende
Ad 6. <u>Skotrender tjæret/lappet:</u>	Tag på frontispice (gadeside) danner skotrender med hovedtaget (foto 1 + 2 + 7). Skotrende til højre er kun synlig med kikkert fra gade (foto 6). Detaljer kan vanskeligt ses fra terræn. Skotrende til venstre er synlig fra tagvindue (foto 18 + 19 + 20). Zinkskotrende er pletvis blevet coatet med et elastisk produkt. Understrygning af tagsten synes at være mørtel. Zink og mørtelinddækning er ældre og stærkt vejrligspåvirket. Indvendigt i øverste etage er underside af begge skotrender beklædt (foto 21). På gulvbrædder og sokkel ses begge steder vandskjolder (foto 22 + 23).
Ad 6. Konklusion:	Det skønnes, at begge skotrender fremstår i samme tilstand. Spor indvendigt af periodevis indsigning indikerer, at skotrender ikke længere er i tætte. Zink/bly og mørtel antages efterhånden at være nedslidt og revnet. Tidligere lapninger er efterhånden udtjente. Behov for korrekt fornyelse skønnes påkrævet. Det kan ikke afklares, hvornår der sidst er søgt lapning/ udbedring samt, hvornår vandskjolder er opstået.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	TR har ikke bemærkning. Side 6 pkt. 2 nævnes, at tag kun er set fra terræn og ikke, at det er muligt at syne dele af taget fra vinduer til begge sider. Side 7 nævner: <i>"fremstår i en rimelig vedligeholdelsesmæssig stand"</i>. BS forholder sig ikke (i begge sine TR) til sælgeroplysning side 11 pkt. 8.2. BS er "sprunget over" TR fra 2005 (bilag 3). Denne TR beskriver/bedømmer forholdet, som det også skønnes at være pr. dato og således også pr. 31.08.06.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Partiel reparation skønnes formålsløst. Total udskiftning af begge skotrender/inddækninger. Udbedring udføres samtidig med øvrige tagforhold med stillads etc. Derfor anslås "netto" udgift til udvendigt arbejde til kr. 50.000. -

Ad 6. Forbedringer:	Skønnes til 80 % jfr. levetidstabel
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	Der kunne konstateres følgende:
<u>Ad 7. Manglende ventilation af tagflade:</u>	Fra terræn og ovenlysvinduer kan dele af tagflader synes; (jfr. ovenfor). Der ses ingen steder etableret "tudsten" eller anden form for ventilering af undertaget. Nogle naboejendomme har ventilation isat (foto 24).
Ad 7 Konklusion:	Det skønnes at øverste etage oprindelig var et åbent tagrum med almindelig ventilation. Ved indretning til isoleret boligrum skal der sikres god ventilation af mellemrummet i tagkonstruktionen. Det foreligger ikke oplyst, om og hvorledes den skjulte konstruktion eventuelt er sikret korrekt ventilation. Det vil kræve destruktivt indgreb.
Ad 7 Fejl og forsømmelser:	TR har ingen bemærkning. Tidligere TR fra 2005 (bilag 3) nævner forholdet side 6 pkt. 8.11. (Ud fra noten skønnes K1 dog misvisende). BS skal forholde sig til konstruktioner og her have anbefalet undersøgelse ved angivelse af "UN".
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. oms:	Kan ikke afklares før UN er udført.
Ad 7. Forbedringer:	ingen