

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	14. maj 2012 kl. 12:30.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Trapezståltag på garage er uden antikondensbelægning og drypper. 2. Tagpapinddækninger på garagestern er utætte. 3. Skotrende på garage er ikke udført korrekt. 4. Garagedør kan ikke lukkes. 5. Port har løs / afskallet overfladebehandling. 6. Der står periodevis vand på gulvet i garagen. 7. Vandlås i gulvafløb i bad kan ikke demonteres. 8. Revnede gulvfliser ved toilet.
Klagers påstand:	Klager mener at forholdene burde være nævnt i tilstandsrapporten, men er det ikke.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede mener, at tilstandsrapporten er retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Periodevis finregn, halvskyet, 10°C.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Trapezståltag på garage er uden antikondensbelægning og drypper:	Stålpladetaget er uden antikondensbelægning, men der kunne ikke konstateres kondens ved gennemgangen, da den normalt også kun optræder i vinterhalvåret. Der var dog meget lille fald på taget generelt, og stedvist var der bagfald ved tagrenden, ligesom der var en lunke, hvor en plade var bulet. Adskillige steder var pladerne skruet fast i bølgebundene og ikke i bølgetoppene. Under pladerne var der opsat spredte loftbrædder, men der var ingen synlige spor efter større utætheder på dem.
Ad 1. Konklusion:	Der er ikke noget generelt krav om, at tagplader skal udføres med antikondensbelægning, og ofte vil man ved en vis ventilation kunne minimere problemet. Med bagfald er der risiko for fugtindtrængning i sidesamlinger, ligesom der med det lille tagfald er risiko for tilbageløb under tagpladerne ved skotrenden. Endelig giver fastskruring i bølgebundene større risiko for utætheder, især når tætningskiverne ældes, hvorfor flere fabrikanter også fraråder fastgørelse her.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke nævnt nogen skader ved taget, og kondensbelægningen er som nævnt ikke noget krav, hvorfor den ikke kan betragtes som en skade. Fastskruring i bølgebundene kan heller ikke betragtes som en skade, da der ikke er synlige fugtskader indvendigt her, og da metoden afhænger af fabrikatet. Derimod burde det manglende fald ved skotrenden og den bulede plade være nævnt som en kritisk skade.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at udskifte tagbelægningen til nye korrekt fastgjorte stålplader med antikondensbelægning og oplagt med korrekt fald samt korrekt afsluttet ved skotrenden. Skønnet udgift kr. 16.500,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da bygningen er fra 1985, og belægningens normale levetid skønnes at være 40 år, er der tale om en forbedringsværdi på 67 %, og antikondensbelægningen betragtes også som en forbedring, hvilket giver en forbedringsværdi i alt på kr. 11.500,- inkl. moms.
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Tagpapinddækninger på garagestern er utætte:	Inddækningen er utraditionelt udført med nedbukkede og mekanisk fastgjorte papbaner på tagpladerne. Foroven er papbanerne fastgjort under zinkhatte, som omslutter sternkanten. Der kunne ikke konstateres vandindtrængning, men der var dog flere løbestreger i garagen indvendigt foroven på ydervæggen mod nordvest ved skotrenden. Fastgørelsen forneden er ikke tæt mellem fastgørelsesskruerne.
Ad 2. Konklusion:	Det kunne ikke afgøres, om de konstaterede tidligere fugtindtrængninger skyldes den udførte inddækning eller der evt. har været overløb på grund af manglende skotrenderensning. Generelt må inddækningen dog betragtes som speciel og ikke tæt udført i samlingen med tagpladerne.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke omtalt nogen skader ved sternkanten, og det kan ikke afgøres om de omtalte fugtskjolder foroven på ydervæggen var til stede ved gennemgangen i marts 2011. Da der er tale om et udhus med en simpel udført konstruktion, er det ikke usædvanligt, at konstruktioner ikke er lufttætte, men de skal være tætte over for regn og slagregn, hvilket nærværende konstruktion generelt skønnes at være. Inddækningen kunne dog være omtalt som en mindre alvorlig skade.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af nyt korrekt tilpasset og fastgjort inddækningsprofil i zink skønnes at koste kr. 7.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringsværdien skønnes at være 67 % eller kr. 4.700,- inkl. moms.
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Skotrende på garage er ikke udført korrekt:	Skotrenden er udført som en halvrund plasttagrende, hvori der er nedbukket inddækningsprofiler. Skotrenden havde fald mod afløbet, og der kunne ikke konstateres nogen fejl ved den.
Ad 3. Konklusion:	De af klager konstaterede utætheder må skønnes at skulle henføres til tagpladernes manglende fald/tilbageløb under dem eller evt. opstuvning p.g.a. manglende rensning af skotrende /afløbet. (Se klagepunkt 1).
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke anført nogen skade i tilstandsrapporten under dette punkt, men der skønnes altså heller ikke at være nogen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 4. Garagedør kan ikke lukkes:	Døren var udbedret af klager og fungerede ved gennemgangen upåklageligt, hvorfor det ikke kan afgøres, om der har været fejl ved den i marts 2011, eller om skaden evt. optræder periodevis.
Ad 4. Konklusion:	Døren fungerede korrekt ved gennemgangen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Undertegnede kan ikke afgøre, om der har været skader ved lukkefunktionen, da indklagede gennemgik ejendommen.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen, da døren fungerer upåklageligt nu.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Port har løs / afskallet overfladebehandling:	Porten mod sydvest på garagen har løs / delvist afskallet overfladebelægning forneden. Der var dog ikke råd i porten.
Ad 5. Konklusion:	Porten bør overfladebehandles, og årsagen til skaden kan være den mangelfuld taghældning og -inddækning, men generelt skal træværk påregnes vedligeholdet hver 4. – 5. år.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke nævnt nogen skade i tilstandsrapporten, men den kan også have udviklet sig siden marts 2011, hvorfor det ikke kan afgøres, om der er tale om forsømmelser i tilstandsrapporten.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Nedslibning og ny malerbehandling af porten skønnes at koste kr. 2.000,- inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Der er tale om en 100 % forbedring, da arbejdet henhører under almindelig vedligeholdelse.
Ad 6. Der står periodevis vand på gulvet i garagen:	Der kunne ikke konstateres vand på gulvet ved gennemgangen, men klager oplyste, at stedet var mod nordvest ved tagnedløbet. Udvendigt kunne det konstateres, at terrænet havde fald ned mod bygningen her, og at der lå sten op over underkant af beklædningen, hvorfor det er sandsynligt, at der i perioder kan komme overfladevand udefra her.
Ad 6. Konklusion:	Terrænet burde sænkes i et område ca. 0,5 m ud fra bygningen og afsluttes med et stendræn, som har overside under overside af indvendigt gulv.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er skaden ikke nævnt, hvilket den burde være, da der er risiko for følgeskader fra det højtliggende terræn.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Sænkning af terræn mod nordvest som ovenfor nævnt og afsluttet med en stenfaskine 2 m. fra bygningens vestlige hjørne skønnes at koste kr. 7.000,- inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	I forhold til et tilsvarende intakt anlæg skønnes der at være 25 % forbedring eller kr. 1.750,- inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Vandlås i gulvafløb i bad kan ikke demonteres:	Gulvafløbet i brusenichen har synlig beton mellem rist og vandlås, og betonen er forsøgt forsegleet med en gummihud. Gummihuden var ført ned over vandlåsen, hvorfor den delvist var blevet ødelagt ved optagning af vandlåsen, som skulle renses.
Ad 7. Konklusion:	Betonen i gulvafløbet kan ikke betragtes som vandtæt mere, og den udførte forsegling må betragtes som ubrugelig, da vandlåsen skal kunne tages op for rensning.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Den oprindelige udførelsesskade på gulvafløbet er nævnt under pkt. 9.4 i tilstandsrapporten, men ophævet i allonge 1 til tilstandsrapporten, og sidstnævnte må betragtes som en fejl, da udbedringsmetoden ødelagde rensesmuligheden.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved ophugning af det eksisterende gulvafløb og korrekt montering af et nyt. Skønnede omkostninger kr. 7.000,- inkl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Forbedringsværdien skønnes at være 50 % eller kr. 3.500,- inkl. moms.
Ad 8. Revnede gulvfliser ved toilet:	2 gulvfliser i hjørnet ved klosettet var revnet. Fliserne er uden for vådzone.
Ad 8. Konklusion:	Fliserne er formentlig revnet allerede ved monteringen, da de skulle tilpasses omkring varmerørene ved gulvvarmestaten.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde være, evt. som en mindre alvorlig fejl.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af fliserne skønnes at koste kr. 2.000,- inkl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Forbedringsværdien skønnes at være 50 % eller kr. 1.000,- inkl. moms.