

SKØNSERKLÆRING

J.nr.: 12113

Besigtigelsesdato:	Onsdag d. 19-09-2012, kl. 11.00
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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Bygning A (stuehus) 1. gavl mod syd er skæv/buler ud. 2. afskallinger på tegl-tagsten. 3. tagsten vipper i overlæg/taget hænger. 4. manglende redningsåbninger 1. sal. 5. ulovlig elinstallation. Bygning B (stald) 6. skotrender er utætte. 7. insektangreb i spær. 8. facader m. nord og syd buler ud og puds er løs. 9. revner og afskallinger i bølgeeternitplader. 10. ulovlig el ved syd facade. Bygning C (lade) 11. ustabil tag/spærkonstruktion. 12. nedbrydning i udhængsspær mod syd. 13. revner og afskallinger i bølgeeternitplader.
Klagers påstand:	KL ønsker udgifter til udbedring af ovenstående dækket af BS. Der er af KL's ejerskifteforsikringsselskab givet dækningstilsagn for pkt. 1 og 3, hvorfor der for disse punkter ønskes dækning af udgifter til selvrisiko.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solrigt, blæsende, 16°
Øvrige forhold:	KL fremlagde billeder, taget inden der blev udført udbedring, af ulovlig elinstallation ved sydgavl bygning A, samt billeder af indvendig træværk i bygning B.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>							
Ad 1. Der kunne konstateres følgende: <i>Bygning A (beboelse)</i>	Sydgavl har kraftig udbuling udvendig (ca. 10 - 15 cm), foto 3. Indvendig kunne der, indvendig i teknikskab, samtidig konstateres revnedannelse i sydøst hjørne, foto 4. Udvendig kunne konstateres skævhed ved bryggersvindue ved gavl, foto 5.						
Ad 1. Konklusion:	Forholdet er af ældre dato og har været synligt på tidspunktet for BS besigtigelse. Indvendige revnedannelser kan kun kontrolleres ved åbning af teknikskab, hvilket dog er nødvendig for kontrol af varmeinstallationer.						
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er nævnt/karakteriseret <u>UN</u> i tidligere tilstandsrapport, men ikke registreret i tilstandsrapport.						
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Nedbrydning af ydervæg (skalmur)</td> <td style="text-align: right;">7.500,-</td> </tr> <tr> <td>Opmuring af ny skalmur</td> <td style="text-align: right;"><u>55.000,-</u></td> </tr> <tr> <td>I alt</td> <td style="text-align: right;">62.500,-</td> </tr> </table> <i>(væggen forudsættes opført som isoleret hulmur)</i>	Nedbrydning af ydervæg (skalmur)	7.500,-	Opmuring af ny skalmur	<u>55.000,-</u>	I alt	62.500,-
Nedbrydning af ydervæg (skalmur)	7.500,-						
Opmuring af ny skalmur	<u>55.000,-</u>						
I alt	62.500,-						
Ad 1. Forbedringer:	Ved opmuring af ny gavl vurderes forbedringsværdien at udgøre 75 %.						
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.						
Ad 1. Eventuelt:							

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende: <i>Bygning A (beboelse)</i>	Der er en del tagsten med afskallinger, især på tagflade mod vest, foto 6.
Ad 2. Konklusion:	Afskallinger på tagsten af anvendte type er ofte forekommende, og skyldes typisk frostsprængninger. Forholdet har med overvejende sandsynlighed været synligt på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af beskadigede tagsten 5.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Ved udskiftning af beskadigede tagsten vurderes forbedringsværdien at udgøre 50 %.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>									
Ad 3. Der kunne konstateres følgende: <i>Bygning A (beboelse)</i>	Der er nedbøjning på tagflade på begge sider af kvist mod vest. Nedbøjning medfører at en del tagsten vipper i overlæg, foto 7.								
Ad 3. Konklusion:	Forholdet skønnes grundet manglende opretning af eksisterende spærkonstruktion, før oplægning af ny tagdækning. Forholdet har med overvejende sandsynlighed været synligt på tidspunktet for BS besigtigelse.								
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten.								
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Partiel demontage af tagsten/lægter</td><td style="text-align: right;">3.500,-</td></tr> <tr> <td>Påføring/opretning af overside spær</td><td style="text-align: right;">4.500,-</td></tr> <tr> <td>Oplægning af tagsten</td><td style="text-align: right;">6.500,-</td></tr> <tr> <td>I alt.</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14.500,-</td></tr> </table>	Partiel demontage af tagsten/lægter	3.500,-	Påføring/opretning af overside spær	4.500,-	Oplægning af tagsten	6.500,-	I alt.	14.500,-
Partiel demontage af tagsten/lægter	3.500,-								
Påføring/opretning af overside spær	4.500,-								
Oplægning af tagsten	6.500,-								
I alt.	14.500,-								
Ad 3. Forbedringer:	Ved opretning af tagflade/overside spær vurderes forbedringsværdien at udgøre 40 %.								
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.								
Ad 3. Eventuelt:									

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>							
Ad 4. Der kunne konstateres følgende: <i>Bygning A (beboelse)</i>	Der er ikke etableret godkendte redningsåbning fra værelse 1. sal. Gavlvinduernes frie bredde er ca. 35 cm, hvilket er 15 cm mindre end minimumskravet, og de monterede tagvinduer er placeret ca. 1,4 meter over gulv, hvilket er 20 cm højere end det maksimale tilladte.						
Ad 4. Konklusion:	Redningsforholdene er uændrede, hvorfor forholdet har været synligt på tidspunktet for BS besigtigelse.						
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten.						
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Etablering af fast trin, 80 cm over gulv, foran tagvinduer.</td><td style="text-align: right;">4.500,-</td></tr> <tr> <td>Etablering af demonterbare midtersprosser i gavlvinduer.</td><td style="text-align: right;">3.000,-</td></tr> <tr> <td>I alt.</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7.500,-</td></tr> </table>	Etablering af fast trin, 80 cm over gulv, foran tagvinduer.	4.500,-	Etablering af demonterbare midtersprosser i gavlvinduer.	3.000,-	I alt.	7.500,-
Etablering af fast trin, 80 cm over gulv, foran tagvinduer.	4.500,-						
Etablering af demonterbare midtersprosser i gavlvinduer.	3.000,-						
I alt.	7.500,-						
Ad 4. Forbedringer:	Der er ikke ingen forbedringer ved etablering af godkendte regningsåbninger.						
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.						
Ad 4. Eventuelt:							

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 5. Der kunne konstateres følgende: <i>Bygning A (beboelse)</i>	Forholdet var udbedret før syn og skønsforretningen. KL fremlagde dog billedmateriale som viste ulovlig installation ved terræn.
Ad 5. Konklusion:	Ud fra det fremlagte billedmateriale kan det konstateres at der manglede afskærmning over kabelføring ved terræn, foto 28.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Da forholdet er udbedret kan det ikke vurderes hvorvidt forholdet har været synligt for BS på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afskærmning af kabler. 750,-
Ad 5. Forbedringer:	Der er ikke ingen forbedringer ved afskærmning af kabelføring.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:							
Ad 6. Der kunne konstateres følgende: <i>Bygning B (staldbygning)</i>	Der er defekte/nedslidte skotrender, hvilket har medført nedbrydning i skotrendebrædder og tilstødende spær, foto 8, 9 og 10.						
Ad 6. Konklusion:	Forholdet har været synligt på tidspunktet for BS besigtigelse.						
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten.						
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Udskiftning af defekte spær samt skotrendebrædder.</td><td style="text-align: right;">32.000,-</td></tr> <tr> <td>Etablering af nye zink skotrender</td><td style="text-align: right;">15.000,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right;">47.000,-</td></tr> </table>	Udskiftning af defekte spær samt skotrendebrædder.	32.000,-	Etablering af nye zink skotrender	15.000,-	I alt	47.000,-
Udskiftning af defekte spær samt skotrendebrædder.	32.000,-						
Etablering af nye zink skotrender	15.000,-						
I alt	47.000,-						
Ad 6. Forbedringer:	Ved udskiftning af beskadigede spær, samt opbygning af nye skotrender vurderes forbedringsværdien at udgøre 75 %.						
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.						
Ad 6. Eventuelt:							

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 7. Der kunne konstateres følgende: <i>Bygning B (staldbygning)</i>	Der er kraftig nedbrydning i flere spærfødder som følge af insektangreb/råd, især ved sammenbygning med lade, foto 11 og 12.
Ad 7. Konklusion:	Forholdet har været synligt på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation/udskiftning af defekt træværk. 27.500,-
Ad 7. Forbedringer:	Ved udskiftning/reparation af beskadiget træværk vurderes forbedringsværdien at udgøre 75 %.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 7. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>									
Ad 8. Der kunne konstateres følgende: <i>Bygning B (staldbygning)</i>	Der er revnedannelse og løst puds, samt murværk som "buler ud"/hælder, på facader mod nord og syd, foto 13, 14, 15 og 16.								
Ad 8. Konklusion:	Forholdet skyldes sandsynligvis tryk fra defekt spærkonstruktion, kombineret med mangelfuld forbindelse mellem spær og spærfod (pga. nedbrydning, se pkt. 7), samt manglende forankring mellem spærkonstruktion og murværk. Forholdet har med overvejende sandsynlighed været synligt på tidspunktet for BS besigtigelse.								
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten.								
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Midlertidig afstivning af tagkonstruktion.</td><td style="text-align: right;">4.500,-</td></tr> <tr> <td>Nedbrydning af beskadiget murværk, ca. 50 m².</td><td style="text-align: right;">5.000,-</td></tr> <tr> <td>Opmuring af massiv helstens ydervæg, inkl. puds ud og indvendig.</td><td style="text-align: right;">95.000,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">104.500,-</td></tr> </table>	Midlertidig afstivning af tagkonstruktion.	4.500,-	Nedbrydning af beskadiget murværk, ca. 50 m ² .	5.000,-	Opmuring af massiv helstens ydervæg, inkl. puds ud og indvendig.	95.000,-	I alt	104.500,-
Midlertidig afstivning af tagkonstruktion.	4.500,-								
Nedbrydning af beskadiget murværk, ca. 50 m ² .	5.000,-								
Opmuring af massiv helstens ydervæg, inkl. puds ud og indvendig.	95.000,-								
I alt	104.500,-								
Ad 8. Forbedringer:	Ved opmuring af nye ydervægge vurderes forbedringsværdien at udgøre 65 %.								
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.								
Ad 8. Eventuelt:									

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:									
Ad 9. Der kunne konstateres følgende: <i>Bygning B (staldbygning)</i>	Der er revnedannelse og overflade nedbrydning på hovedpart af bølgeeternitplader på tagflade mod nord, foto 17 (tagflade syd foto 18)								
Ad 9. Konklusion:	Nedbrydningen er aldersrelateret og har været synligt på tidspunktet for BS genbesigtigelse (udarbejdet allonge)								
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten/allonge.								
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Nedtagning af tagplader/lægter mod nord, ca. 80 m²</td><td style="width: 20%; text-align: right;">6.500,-</td></tr> <tr> <td>Oplægning af nye lægter</td><td style="text-align: right;">7.500,-</td></tr> <tr> <td>Oplægning af nye tagplader</td><td style="text-align: right;">25.000,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">39.000,-</td></tr> </table>	Nedtagning af tagplader/lægter mod nord, ca. 80 m ²	6.500,-	Oplægning af nye lægter	7.500,-	Oplægning af nye tagplader	25.000,-	I alt	39.000,-
Nedtagning af tagplader/lægter mod nord, ca. 80 m ²	6.500,-								
Oplægning af nye lægter	7.500,-								
Oplægning af nye tagplader	25.000,-								
I alt	39.000,-								
Ad 9. Forbedringer:	Ved udskiftning af tagplader vurderes forbedringsværdien at udgøre 80 %.								
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.								
Ad 9. Eventuelt:									

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 10. Der kunne konstateres følgende: <i>Bygning B (staldbygning)</i>	Der er udført fast installation med blød ledning gennem ydervæg og ubeskyttet kabelføring ved terræn mod syd. Indvendig kunne konstateres flere ubeskyttede samlinger ved loft, foto 19 og 20.
Ad 10. Konklusion:	Forholdet har med overvejende sandsynlighed været synligt på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Lovliggørelse /afskærmning af installation. 5.500,-
Ad 10. Forbedringer:	Der er ikke ingen forbedringer ved lovliggørelse af installationen.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 10. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:															
Ad 11. Der kunne konstateres følgende: <i>Bygning C (ladebygning)</i>	Ladens oprindelig spærkonstruktion er delvis udskiftet/erstattet med stålspær, dog er gavlspær mod nord ikke erstattet med stålspær. Det kunne konstateres at stålspærene ikke er tilstrækkelig forankret til oprindelig tagkonstruktion, samt at konstruktionen er utilstrækkelig vindafstivet, foto 21 og 22.														
Ad 11. Konklusion:	Forholdet har været synligt på tidspunktet for BS besigtigelse.														
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten.														
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Oplægning af 2-3 rækker tag-åse pr. tagflade, inkl. montagebeslag.</td><td style="text-align: right;">28.000,-</td></tr> <tr> <td>Montering af "hane/trækbånd" på stålspær</td><td style="text-align: right;">2.500,-</td></tr> <tr> <td>Etablering af vindafstivning (vindkryds)</td><td style="text-align: right;">3.500,-</td></tr> <tr> <td>Forankring ydervægge/stålspær</td><td style="text-align: right;">2.000,-</td></tr> <tr> <td>Omstøbning af fodbeslag ved stålspær</td><td style="text-align: right;">3.000,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right;">2.500,-</td></tr> <tr> <td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">41.500,-</td></tr> </table>	Oplægning af 2-3 rækker tag-åse pr. tagflade, inkl. montagebeslag.	28.000,-	Montering af "hane/trækbånd" på stålspær	2.500,-	Etablering af vindafstivning (vindkryds)	3.500,-	Forankring ydervægge/stålspær	2.000,-	Omstøbning af fodbeslag ved stålspær	3.000,-	I alt	2.500,-		41.500,-
Oplægning af 2-3 rækker tag-åse pr. tagflade, inkl. montagebeslag.	28.000,-														
Montering af "hane/trækbånd" på stålspær	2.500,-														
Etablering af vindafstivning (vindkryds)	3.500,-														
Forankring ydervægge/stålspær	2.000,-														
Omstøbning af fodbeslag ved stålspær	3.000,-														
I alt	2.500,-														
	41.500,-														
Ad 11. Forbedringer:	Ved forbedring af tag/spærkonstruktion vurderes forbedringsværdien at udgøre 30 %.														
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.														
Ad 11. Eventuelt:															

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 12. Der kunne konstateres følgende: <i>Bygning C (ladebygning)</i>	Der er begyndende nedbrydning i udhængsspær mod syd, foto 23.
Ad 12. Konklusion:	Forholdet har med overvejende sandsynlighed været synligt på tidspunktet for BS besigtigelse, da BS har noteret nedbrydning i remender på gavlen.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Nedbrydning i udhængsspær er ikke omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af udhængsspær 4.500,-
Ad 12. Forbedringer:	Ved udskiftning af udhængsspær vurderes forbedringsværdien at udgøre 60 %.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 12. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>									
Ad 13. Der kunne konstateres følgende: <i>Bygning C (ladebygning)</i>	Der er revnedannelse og overfladenedbrydning på hovedpart af bølgeeternitplader på begge tagflader, foto 24, 25, 26 og 27.								
Ad 13. Konklusion:	Nedbrydningen er aldersrelateret hvilket har været synligt på tidspunktet for BS genbesigtigelse (udarbejdet allonge)								
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten/allonge.								
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Nedtagning af tagplader/lægter</td><td style="text-align: right;">20.000,-</td></tr> <tr> <td>Oplægning af nye lægter</td><td style="text-align: right;">35.000,-</td></tr> <tr> <td>Oplægning af nye tagplader ca. 400 m2</td><td style="text-align: right;">125.000,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">180.000,-</td></tr> </table>	Nedtagning af tagplader/lægter	20.000,-	Oplægning af nye lægter	35.000,-	Oplægning af nye tagplader ca. 400 m2	125.000,-	I alt	180.000,-
Nedtagning af tagplader/lægter	20.000,-								
Oplægning af nye lægter	35.000,-								
Oplægning af nye tagplader ca. 400 m2	125.000,-								
I alt	180.000,-								
Ad 13. Forbedringer:	Ved udskiftning af tagplader vurderes forbedringsværdien at udgøre 80 %.								
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.								
Ad 13. Eventuelt:									