

SKØNSERKLÆRING

J.nr.: 12122

Besigtigelsesdato:	21.11.2012
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. Der frostsprængte mursten på beboelse og udhus, ca. 200 stk. 2. Der er ikke monteret fodblik ved tagfod. 3. Der er ikke monteret afstandslister. 4. Der er revnedannelse mellem balkonplade og facademur. 5. Der er mangelfuld ventilation af tagrummet (<i>punktet er fremsat i forbindelse med syn og skønsforretningen</i>)
Klagers påstand:	Da forholdene alle har været synlige på tidspunktet for BS besigtigelse, burde disse fremgå af tilstandsrapporten. KL ønsker dækning af udgifterne til udbedring af forholdene.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Forholdet skyldes at teglstenene har fået ringere brænding end øvrige sten, hvilket ofte ses på murværk af denne alder. 2. Undertaget afslutning ved tagfod kunne ikke kontrolleres pga. højde fra terræn (der er ca. 4 meter fra terræn til tagrende). 3. På oplægningstidspunktet for tagstenene var det ikke ualmindeligt at undertag blev oplagt uden afstandslister, herudover er der begrænset risiko for fugtindtrængning i samlinger mellem falstagsten. 4. Der er, i tilstandsrapport pkt. 3.4, noteret revner i altan (K3). 5. På besigtigelsestidspunktet var der ingen tegn på skader som følge af mangelfuld ventilation. Mener i øvrigt at skunkrum mod nordøst var spærret i forbindelse med besigtigelsen (<i>dog ikke noteret i tilstandsrapport</i>).
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, 15°, overskyet, let vind.
Øvrige forhold:	KI oplyser at tagdækningen, iht. sælger, er skiftet i 1989, hvor BS vurderede at taget var fra midt i 80'erne.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres områder hvor det yderste af teglmaterialet, den såkaldte brandhud, var nedbrudt, foto 6. På beboelsen er især gavl mod nord, foto 5, og facade mod vest skadet, foto 4. På udhus er det hovedsagelig på facade mod syd, hvor enkelte sten er skadede, foto 7.
Ad 1. Konklusion:	Skader på mursten er med overvejende sandsynlighed ikke forværret nævneværdigt siden BS besigtigelse, og vurderes derfor at have været synligt på besigtigelsestidspunktet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Teglsten med skader på brandhuden påvirker ikke teglmaterialets fysiske egenskaber nævneværdigt. På baggrund af husets alder vurderes forholdet derfor som værende mindre alvorligt, og da omfanget af skadede sten er ret begrænset, vurderes BS ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af beskadigede mursten kr. 7.500,-
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringsværdien vurderes til 50 % Levetidsforlængende vurderes til 75 år.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>											
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Mod øst kunne det, fra balkon, konstateres at undertaget ikke var afsluttet med fodblik ved tagfod, foto 8. I tagrum kunne herudover konstateres vandlomme på undertaget ved tagfod, foto 9. Forholdet medfører risiko for at indtrængende fygesne og/eller slagregn ledes, via undertaget, ud bag tagrender/ned ad murværket, hvilket der dog ikke kunne konstateres tegn på udvendig.										
Ad 2. Konklusion:	Forholdet vurderes uændret siden BS besigtigelse, og har med overvejende sandsynlighed været synligt på besigtigelsestidspunktet.										
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Da undertaget generelt bærer præg af ikke håndværksmæssigt korrekt udførelse, burde BS have registreret forholdet, og beskrevet dette i tilstandsrapporten.										
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Demontering af tagsten langs tagfod.</td><td style="text-align: right;">3.500,-</td></tr> <tr> <td>Etablering af fodbrædt/fodblik</td><td style="text-align: right;">15.000,-</td></tr> <tr> <td>Påklæbning af undertag på fodblik</td><td style="text-align: right;">2.500,-</td></tr> <tr> <td>Oplægning af tagsten</td><td style="text-align: right;">3.500,-</td></tr> <tr> <td>I alt inkl. udgifter til stillads mv.</td><td style="text-align: right;">24.500,-</td></tr> </table> <i>(ikke aktuel ved understrykning!)</i>	Demontering af tagsten langs tagfod.	3.500,-	Etablering af fodbrædt/fodblik	15.000,-	Påklæbning af undertag på fodblik	2.500,-	Oplægning af tagsten	3.500,-	I alt inkl. udgifter til stillads mv.	24.500,-
Demontering af tagsten langs tagfod.	3.500,-										
Etablering af fodbrædt/fodblik	15.000,-										
Påklæbning af undertag på fodblik	2.500,-										
Oplægning af tagsten	3.500,-										
I alt inkl. udgifter til stillads mv.	24.500,-										
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen medfører ingen forbedringer på bygningsdelen. Levetidsforlængelse på bygningsdelen vurderes til ca. 15 år.										
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen										
Ad 2. Eventuelt:											

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:									
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Undertaget er løsthængende/mangler opstramning. Der kunne ikke konstateres afstandslister mellem undertag og lægter. Afslutning omkring tagvindue og skorsten er ikke tætsluttende, foto 10 og 11. Der kunne samtidig konstateres/måles forhøjet fugtindhold i skotrendebrædder mod nordøst, hvilket dog vurderes grundet defekt skotrendeinddækning, foto 12 og 18.								
Ad 3. Konklusion:	Forholdet vurderes uændret siden BS besigtigelse, og har med overvejende sandsynlighed været synligt på besigtigelsestidspunktet.								
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Da undertaget generelt bærer præg af, ikke håndværksmæssig korrekt udførelse, burde BS have registreret forholdet, og beskrevet dette i tilstandsrapporten. Da den anvendte type falstagsten er rimelig tætsluttende i samlinger, vurderes risiko for vandindtrængning dog som værende mindre alvorligt. Herudover bevirker undertagets manglende opstramning, kombineret med husets høje taghældning, at evt. vandindtrængning hurtigt bortledes, risiko for fugtskader på lægter/spær vurderes derfor som værende begrænset.								
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Demontering af undertag</td><td style="text-align: right;">2.500,-</td></tr> <tr> <td>Montering af tudsten (ventilation)</td><td style="text-align: right;">3.500,-</td></tr> <tr> <td>Understrykning med bitumenfuge</td><td style="text-align: right;">40.000,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">46.000,-</td></tr> </table>	Demontering af undertag	2.500,-	Montering af tudsten (ventilation)	3.500,-	Understrykning med bitumenfuge	40.000,-	I alt	46.000,-
Demontering af undertag	2.500,-								
Montering af tudsten (ventilation)	3.500,-								
Understrykning med bitumenfuge	40.000,-								
I alt	46.000,-								
Ad 3. Forbedringer:	Forbedringsværdien vurderes til ca. 50 %. Levetidsforlængelse vurderes til ca. 20 år.								
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.								
Ad 3. Eventuelt:									

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres revnedannelse mellem betonplade og facademur, dog kun i begrænset omfang, da revnedannelse stort set var dækket med elastisk fugemasse, foto 13.
Ad 4. Konklusion:	Da der mellem BS besigtigelse og indgivelse af klage, er gået 1½ år, og da forholdet samtidig er delvis udbedret/tildækket, kan det ikke vurderes i hvor grad forholdet har været synligt på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Kan ikke vurderes, jf. ovenstående.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation af fuger 1.500,-
Ad 4. Forbedringer:	Forbedringsværdien vurderes til ca. 50 %. Levetidsforlængelse vurderes til ca. 5 år.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Ventilationsforhold i tag - og skunkrum kunne konstateres mangelfulde, bl.a. var ventilationsforhold ved tagfod flere steder blokeret af isoleringsmateriale, foto 14. I det åbne tagrum kunne dog ikke umiddelbart konstateres skader som følge af mangelfuld ventilation, hvorimod der i skunkrum mod øst kunne konstateres kraftig opfugtning i spær og lægter, foto 15, 16 og 17.
Ad 5. Konklusion:	Ventilationsforholdene vurderes uændret siden BS besigtigelse, og har med overvejende sandsynlighed været synligt på besigtigelsestidspunktet.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Da ventilationsforhold flere steder kunne konstateres blokeret, burde BS have skærpet kontrollen i skunkrum, og beskrevet den manglende ventilation i tilstandsrapporten.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Isoleringsmateriale langs tagfod fjernes, og isolering af skråvægge tilrettes/udskiftes. I alt 7.500,-
Ad 5. Forbedringer:	Udbedringen medfører ingen forbedringer eller levetidsforlængelse på bygningsdelen.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	