

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12160

Besigtigelse den:	15. marts 2013 kl. 9.30
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	
Klagers advokat: (I det følgende betegnet som klagers advokat)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	
Til stede ved skønsmøde	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Dato:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter: (Klagepunkterne blev anvist på stedet, idet der var flere oprindelige klagepunkter, som var udbedret og derfor ikke kunne besigtiges som klager).	1. Klager over dampbuler på tagpap og manglende ventilation af taget. 2. Klage over utæthed på tag i tilbygget udhus og manglende korrekt taghældning. 3. Klage over stedvist manglende maling og råd i ovenlysvindue i badeværelse. 4. Klage over at der under visse vejrforhold kan trænge vand ind ved port i garage.
Klagers påstand:	Ovennævnte klagepunkter skal udbedres.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Erstatningskravets størrelse afvist.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr
Øvrige forhold:	Intet

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Klager over dampbuler på tagpap og manglende ventilation af taget.	Der er større og mindre dampbuler på tagpap over garage. Der er stedvist utætheder ved stern mod vest, hvor tagpap har stedvise åbninger ved afdækning af stern. (Klager har fornyet afløbet fra taget og inddækning mellem tilbygget udhus og garage pga. utætheder). Der mangler ventilation af det flade tag på garage. Der mangler ventiler i taget, idet der ikke er udhæng, hvorfra ventilationen kan etableres.
Ad 1. Konklusion:	Der kan ved besigtigelsen ikke måles fugt i loft i garagen. Utætheder ved stern og dampbuler i taget skal reparerer, for at taget er intakt. Den manglende ventilation af tagkonstruktionen skal etableres.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er min opfattelse, at de anførte forhold vedr. taget i et vist omfang også har været til stede ved udfærdigelse af tilstandsrapporten og derfor burde have været anført. Den manglende ventilation af tagkonstruktionen burde også have været anført i tilstandsrapporten. Reparation af inddækning og tagnedløb indgår ikke i nærværende skønsrapport som fejl, da det er udført og derfor ikke kan besigtiges som en klage.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af dampbuler og utætheder ved stern samt etablering af ventiler for ventilation.10.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev drøftet evt. forlig, - dog uden enighed om beløbets størrelse.
Ad 1. Eventuelt:	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
2. Klage over utæthed på tag i tilbygget udhus og manglende korrekt taghældning.	Taget på tilbygget udhus har ikke forskriftsmæssig taghældning for fiberarmerede bølgeplader. Taghældningen er målt til ca. 5 gr., og der foreskrives min. 14 gr. Der ses tydelige tegn på, at der periodisk er fugtindtrængning i samlinger i tagpladerne. Der ses ikke revnedannelser i tagpladerne.
Ad 2. Konklusion:	Tagbelægningen skal ændres til tagbelægning, der kan bruges til en taghældning på 5 gr. Valg af tagbelægning vil naturligt her være pap, som på garagebygningen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den manglende korrekte taghældning burde have været anført i tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af ny tagbelægning med pap på udhus 15.000 kr.
Ad 2. Forbedringer:	Heraf forbedring 7.500 kr.

	Tagpladerne er med asbest og skønnes at være fra før 1984, da de asbestfrie tagplader begyndte at blive produceret fra 1984. Dvs. tagpladerne er min. 30 år gamle. Forbedring er skønnet ud fra levetidstabel og en skønsmæssig vurdering.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev drøftet evt. forlig, - dog uden enighed om beløbets størrelse.
Ad 2. Eventuelt:	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
3. Klage over stedvist manglende maling og råd i ovenlysvindue i badeværelse.	Ovenlysvindue i badeværelse i tagetage har stedvist afskalning af maling og misfarvning af træværk. Der kan ikke konstateres råd.
Ad 3. Konklusion:	Vinduet trænger til afrensning og maling.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten. I hvilket omfang skaden har været til stede ved besigtigelsen kan ikke siges med bestemthed.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Forholdet vurderes til at være under begrebet 'almindelig vedligeholdelse'.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad 3. Eventuelt:	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
4. Klage over at der under visse vejrforhold kan trænge vand ind ved port i garage.	Garagegulv ligger lidt under kant ved port. Der er lidt fald væk fra port ved fliser tæt på garageport.
Ad 4. Konklusion:	Der er mulighed for, at der kan trænge vand ind forneden ved port.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det er min opfattelse, at forholdet vedr. risiko for vandindtrængning ved port burde have været anført i tilstandsrapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af rende og tætning ved port4.000 kr.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	Intet