

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12164

Besigtigelsesdato:	Den 6. februar 2013 kl. 14.00.
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. Bagfald på inddækningskapsler over garage og indgangsparti. 2. Murkroneafdækning har bagfald. 3. Fugeudfald og murbier i sydgavl. 4. Manglende vandtryk. 5. Brønd og regnvandsrør til gl. tagbrønd er ikke fjernet. 6. Radiatorrør i garage er ikke fjernet. 7. Paptag er utæt over garagen. 8. Der er råd i vindskede mod syd og vindbræt mod øst.
Klagers påstand:	Klager mener, at der er tale om gamle skader, og at de derfor brude være beskrevet i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede henviser til brev af 10. december 2012 til Disciplinær- og Klagenævnet, og mener at den udførte tilstandsrapport er retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, + 4°C.
Øvrige forhold:	Indklagede påstod, at klager ikke havde forelagt tingene for ham, inden klageskriftet blev indsendt, og at klageskriftet derfor indeholdt en fejlagtig oplysning på dette punkt.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Bagfald på inddækningskapsler over garage og indgangsparti:	Der er bagfald på kobbersternkapslerne over indgangspartiet og garagen. Bagfaldet giver risiko for fugtindtrængning ved samlinger og skruehuller. Der kunne dog ikke konstateres fugtskader på sternen eller loftet de pågældende steder.
Ad 1. Konklusion:	Kapslerne er bredere end normalt, hvorfor der kan være mindre vandophobning på dem, og de bør derfor udskiftes til nye som har korrekt fald overalt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i rapporten, men burde være det, da der er risiko for fugtindtrængning, selv om dette kun kan ske, hvis papopbukningen har løsnet sig under skruehullerne eller samlingerne.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen skønnes at koste kr. 3.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der skønnes at være tale om en 50 % forbedring eller kr. 1.500,- i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 2. Murkroneafdækning har bagfald:	Murkroneafdækningen mellem garagen og indgangspartiet er delvist udformet som en skotrende og på en del af dens længde er der bagfald.
Ad 2. Konklusion:	Der kan i perioder være lidt vandophobning i renden, men ikke så meget, at det kan overstige kanterne og forårsage fugtindtrængning. Udbedring kan ske ved afmontering og genmontering med korrekt fald.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Da der ikke nødvendigvis har været vand i renden ved bygningsgennemgangen for tilstandsrapporten, og da den bygningssagkyndige ikke skal måle på hældningen, men skønne forholdet visuelt, må det vurderes, at der ikke er begået nogen fejl her.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da udbedring også må antages at indebære løsgørelse og delvis afmontering af sternen på indgangspartiet, skønnes arbejdet at koste kr. 10.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Fugeudfald og murbier i sydgavl:	Fugerne i sydgavlen var udbedret, hvorfor skaden ikke var der, og forholdet derfor ikke kunne vurderes.
Ad 3. Konklusion:	Der er ingen skade nu.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Kunne ikke vurderes p.g.a. udbedringen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kunne ikke vurderes p.g.a. udbedringen.
Ad 4. Manglende vandtryk:	Forholdet blev ikke undersøgt, da VVS-installationers virkemåde ikke skal undersøges af den bygningsagkyndige i h. t. huseftersynsordningen.
Ad 4. Konklusion:	Det er ikke et forhold, som den bygningssagkyndige har noget ansvar for.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 5. Brønd og regnvandsrør til gl. tagbrønd er ikke fjernet:	Der står en ældre betonbrønd på havesiden i nærheden af tagedløbet. Forholdet blev ikke undersøgt nærmere, da VVS- og kloakanlægs virkemåde ikke skal undersøges af den bygningssagkyndige i h. t. huseftersynsordningen.
Ad 5. Konklusion:	Det er ikke et forhold, som den bygningssagkyndige har noget ansvar for.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 6. Radiatorrør i garage er ikke fjernet:	Klager havde fjernet radiatoren, og der var kun huller efter rørene tilbage.
Ad 6. Konklusion:	Det kan ikke vurderes om den af klager nævnte radiator burde have givet anledning til bemærkninger, men normalt vil monteringen af en radiator i en garage heller ikke give anledning til bemærkninger i en tilstandsrapport, da funktionen ikke skal undersøges.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Paptag er utæt over garagen:	Paptaget var repareret ved murkronen mod syd af klager, og i garagen var der lidt fugt foroven på ydervæggen her. Hvordan paptaget har set ud inden reparationen er vanskeligt at vurdere.
Ad 7. Konklusion:	Det må skønnes, at der er utætheder ved papbelægningen på murkronen.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Hvorvidt der har været fugt i garagen ved huseftersynet er vanskeligt at vurdere, og da der nu er foretaget en udvendig reparation, kan opbukningens tidligere tilstand heller ikke vurderes, hvorfor det ikke kan fastlægges, om der er fejl i tilstandsrapporten.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af pappen langs murkronen skønnes at koste kr. 5.000, - inkl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Der skønnes at være tale om 50 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 2.500,-.
Ad 8. Der er råd i vindskede mod syd og vindbræt mod øst:	Der var råd i vindskeden mod syd og ved vindbrættet ved kvisten mod øst.
Ad 8. Konklusion:	Brædderne er tjenlige til udskiftning.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten men burde være det med karakteren K2.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skønnes at koste at koste kr. 6.000,- inkl. moms at foretage udskiftning, da der skal bruges stillads/lift.
Ad 8. Forbedringer:	Der er tale om en 50 % forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.