

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13023

Besigtigelsesdato:	Torsdag d. 2. maj 2013 kl. 13.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.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. Tagterrassen er ulovligt udført med risiko for personskader + rådnedbrydning etc. 2. Træbeklædning mellem porte i kontakt med terræn 3. Betonkant under porte har ikke hældning udad 4. Del af tagsten ved NV-skotrende er ikke fæstnet og 4 stk. tagsten mod øst er revnede. Der mangler tætning mellem skotrende og tagsten 5. Utæthed i tag over stue og ved skotrende SØ. 6. Træterrasse medfører for lille sokkelhøjde. <i>Dette punkt udgår efter aftale med parterne.</i>
Klagers påstand:	Nævnte fejlkonstruktioner, skader og risiko for skader burde være nævnt i tilstandsrapporten og giver os nu store udgifter til renovering.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Konstruktioners lovlighed eller overtrædelse heraf er udenfor huseftersyn og tilstandsrapport. Tagdækning/inddækning er udført i overensstemmelse med fabrikantens anvisninger. Træværk var helt nymalet kort før rapporten blev udført.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, +10-12 gr. C. solskin.
Øvrige forhold:	KK oplyser, at der ikke er tegnet ejerskifteforsikring.
Generel oplysning om ejendommen:	Typehus opført 2006 (foto 1). "Lito-Byg" garage med tagterrasse er opført 2006 (foto 2).

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tagterrasse ulovligt opført og risiko for personskader:	Rækværk omkring tagterrassen er udført i "Drachmann-stil" i hvidmalet stolpekonstruktion, (foto 2 + 3 + 4 og S+S bilag a + b). <u>1.1:</u> Højden er 90 cm (foto 5). Største trekant-åbning er l = 100 cm og h 31 cm (foto 6). Afstand fra terrasse til underkant nederste vandrette regel er 13 cm (foto 3 + 4). <u>1.2:</u> Ved samling af rækværk mod gavlens vindsheder dannes en trekantåbning på ca. 45 cm, (foto 7 + 8). <u>1.3:</u> Rækværk oplyses af KK + BB at være nymalet i efteråret 2012 før huskøb. Stikprøvevis konstateres nu mørning/råd i den øverste vandrette regel (håndliste), (foto 9 + 10 + 11). Enkelt sted ses overmalet rådskade (foto 12). Begyndende afskalning (foto 13). <u>1.4:</u> Gulvbrædder har partielle spor af indtørret algebelægning. (foto 14 + 15 + 16 + 17).
Ad 1. Konklusion:	BR-98 var gældende på tidspunkt for udførelse og byggetilladelse. <u>1.1:</u> § 3.3.1 angiver min. 100 cm. Lodrette åbninger min. 12 cm bred. <u>1.2:</u> Manglende børnesikring ud mod tagflader (begge sider). <u>1.3:</u> Tegn på, at håndliste ikke er imprægneret træ. <u>1.4:</u> Gulvbrædder skønnes korrekte, men de bør periodevis renholdes for algedannelse, da det kan medføre skrid-skader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Bygning B = "garage", (benævnt "carport") er helt undladt vurdering i TR. <u>1.1 + 1.2:</u> BB skal vurdere, om der foreligger "åbenlys ulovlighed", hvilket er tilfældet her. Risiko for personskade for små børn skønnes ligeledes at være åbenlys. BB har således begået fejl ved ikke at give bemærkninger herom. <u>1.3:</u> Nymalet træværk stikprøves normalt kun i begrænset omfang. BB kan med rette have forventning til, at et. prof. firma har anvendt imprægneret træ til hele rækværket. Imidlertid burde overmalet rådskade være observeret. Det skønnes derfor at være en fejl. <u>1.4:</u> Algedannelse sker normalt og skal periodevis renses. I ekstreme tilfælde bør BB gøre bemærkning om risiko. Det skønnes i dette tilfælde ikke at være en fejl, at der ikke er givet bemærkning.

Ad.1: Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	<u>1.1 + 1.2:</u> Lovliggørelse af rækværk omkring tagterrassen skønsmæssigt kr. 20.000.- <u>1.3:</u> Udsiftning af øverste vandrette regel (håndliste) skønsmæssigt kr. 8.000.- <u>1.4:</u> Afrensning for alger skønsmæssigt kr. 2.000.-
Ad 1. Forbedringer:	<u>1.1 + 1.2:</u> Ingen, idet konstruktionen burde fremstå lovligt udført. <u>1.3:</u> Ca. 20 % forbedring ud fra årgang 2006.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Træbeklædning mellem porte er i kontakt med terræn.	Bræddebeklædning på stolper ved de 2 porte er ført ned til betonbund og til terræn, (foto 18 + 19). Der konstateres ikke nedbrydning eller fugtskade.	
Ad 2. Konklusion:	Stolper og beklædning ved de 2 garageporte skønnes impr. træ (iflg. S+S bilag b), men fugtopsugning vil med tiden forekomme.	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Bygning "B" er ikke nævnt i TR. BB skal gøre bemærkning til den manglende konstruktive beskyttelse med K1 og en note om risiko.	
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skrå afskæring i brædder ca. kr. 1.000.-	
Ad 2. Forbedringer:	Ingen	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen	
Ad 2. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Betonkant uden hældning:	Garagens betongulv fremstår vandret ført ud som overkant sokkel (foto 18 + 20). Garageport er i bunden forsynet med en gummimuffe, der ved lukning sluttet tæt til gulvet således, at vand ikke kan trænge ind, (foto 19 + 21). Der ses ikke ved dagens vejrlig tegn på, at vand kan trænge ind i garagen, pga. manglende hældning på betonkanten yderst. Der ses ingen skader.
Ad 3. Konklusion:	Det er ikke et krav, men normalt afsluttes betonsokkel under døre, vinduespartier og porte med hældning udad således, at der ikke sker ansamling af vand. Det vides ikke, hvorledes denne konstruktion fungerer ved kraftigt regnskyl.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Garagen (bygn. B) er som nævnt ikke vurderet i TR. BB kunne have anført den manglende hældning i en note.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ændring af sokkeloverkant med opbankning, støbning og maling skønnes kr. 6.000.-
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Tagdækning med fejkonstruktion:	Bygning A's tagkonstruktion er IBF-betontagsten, lægter og undertag Tyvek-0,20 (iflg. snittegning), (foto 22 + 23). <u>4.1.</u> Tagdækningen fremstår visuelt korrekt udført incl. i tagudhæng og op langs skotrender, (foto 24 + 25 + 26). Enkelte sten kan løftes, men det kan ikke afgøres, hvorvidt binding overalt er udført korrekt, (foto 27 + 28). Tætning og samling mellem skotrende og undertag kan ikke mærkes eller ses. <u>4.2:</u> I tagudhæng SØ ses revner i yderste række 4 stk. revnede tagsten (foto 29).
Ad 4. Konklusion:	Tagdækningen skønnes visuelt at fremstå således, som fabrikantens anvisning (IBF-anvisning) forskriver med undertag tæt ved skotrender og fodblik. Årsag til 4 stk. revnede tagsten kan ikke umiddelbart afklares.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ud fra en sædvanlig visuel vurdering skønnes der ikke indikation på, at der er skade/skaderisiko ved tagbelægningen. BB forventes ikke at løfte tagsten for vurdering af fastgørelse eller af samling med undertag. Det kan ikke med sikkerhed afklares, om nævnte tagsten havde revner i efteråret 2012.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af revnede tagsten ca. kr. 1.400.-
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Utæthed gennem taget:	KK oplyser, at der i december 2012 dryppede meget vand gennem loftsbrædder i opholdsstue, (beklædning til kip) (foto 30 + 31) samt under skotrende SØ ved overgang stue- spiseplads, (foto 32 + 33). Der måtte opsættes spande. Siden har der ikke været noget begge steder. Der ses d.d. begge steder ikke tegn på skjolder på loftsbrædder, som generelt fremstår med "spættet" overflade (foto 34). KK, XX og BB er enig i denne vurdering. Udvendigt ses i tagrygning og tagflade ingen tegn på årsag til skaden (foto 23 + 34). Ligeledes heller ikke i den pågældende skotrende (foto 24).
Ad 5. Konklusion:	Ved kraftige regnskyl og blæst/storm fra bestemt retning vil nedbør kunne trænge under tagsten og løbe på tagdug ned mod tagrende. Såfremt der er hul/rift i dugen, kan vand trænge ind på et skjult sted. Det er således en visuelt skjult konstruktion.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det må antages, at der ikke var fugtskjolder på loftsbrædder indvendigt d. 31.10.2012. BB har således ikke begået fejl eller forsømmelse vedrørende dette forhold.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er permanent en skjult konstruktion. Det kan således ikke angives, hvad det vil koste at spore sig frem til skadestedet.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	