

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13035

Besigtigelsesdato:	2013-06-14, fredag kl. 10.00
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 murer- mester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende udluftning af tagkonstruktionen - generelt. 2. Lunker på tagfladen. 3. Nedbrudt kalot over stue. 4. Gennemtæret/revnet zinkhætte, afkast, fra gasfyr.
Klagers påstand:	Dækning af udgifter for de 4 klagepunkter. Der skulle ikke dækkes udgifter til selvrisko oplyste K.K.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afvisning af klager, idet det fastholdes at tilstandsrapporten er retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, blæsende, tørt efter kraftig regn hele natten, mere end 10 mm. Det småregnede i perioder under besigtigelsen. Vinden ca. 9 m/s.
Øvrige forhold:	K.K. oplyser at der ikke er nye oplysninger fra ejerskifteforsikringen, og at advokaten varetager denne afklaring. Ejerskifteforsikringen er ikke med udvidet dækning. Der er ikke indhentet tilbud på udbedring af forholdene? K.K. oplyste at de ikke havde en bygningssagkyndig med inden købet af huset. I Tilstandsrapporten under bemærkninger pos 2 er der krydset af i JA der er bygningsdele, der normalt er tilgængelige, her er det Bygning A der er undtaget. Både K.K. og B.B. oplyste at det naturligtvis var en fejl og at ingen havde nævnt noget om dette før. Punktet har ingen relevans for rapporten oplyste K.K. og B.B. Skønsmanden spurgte B.B. hvordan og hvilke(n) tegning(er) han havde haft ved besigtigelsen, idet der står at den er hentet på weblager.dk. B.B. oplyste at det måtte være en skrivefejl, idet han havde fået en kopi af sælger, af tegning nr. 5, af 10. september 1957 plan og snit i 1:100. Planen blev forevist af K.K. hvor det blev bekræftet at det var den tegning der var henvist til. B.B. oplyste på forespørgsel både fra K.K. og skønsmanden at det var eneste tegning han havde haft ved besigtigelsen. Skønsmanden oplyste om at man ikke kan trække oplysninger på weblager.dk i Rudersdal Kommune, her skal man henvende sig til kommunen for at få tilsendt en adgangsmulighed – B.B. oplyste at han ikke havde gjort dette, hvorfor teksten i tilstandsrapporten var forkert.

	Tegningen blev udleveret på mødet og vedlægges denne rapport som bilag. I tilstandsrapporten er det oplyst at der er etableret ny tagdækning i år 2000. K.K. oplyste at de havde ladet taget på kalotten udbedre grundet skade. K.K. oplyste at de havde udbedret afkastrøret fra gasfyret.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende udluftning af tagkonstruktionen - generelt.	Udvendigt set er sternen på huset opbygget vandret hele vejen rundt på bygningen. Taget har et ganske svagt fald fra syd mod nord. På sydsiden af huset ses oppe under tagudhænget en udluftningsspalte på ca. 70 til 90 mm mellem de 2 sternbrædder og på vestsiden er der borede huller i en størrelse på ca. Ø 20 mm pr 90 cm, et mellem hvert spær og spærafstanden er ca. 90 cm, 5 stk. Der kunne ses borede huller mod nord og øst, dog oplyser K.K. at disse huller er udført af deres entreprenør ved udbedringen af en rådskaade over stuen, kalotten. Se foto 1 til 3. Taget på den løftede del over stuen, ”kalotten”, er renoveret. Se foto 4.
Ad 1. Konklusion:	Husets opbygning er karakteristisk ud fra type og byggemetoder for opførelsesåret med en større udluftningsspalte mod den ene facade og så med udluftningsmuligheder i de 2 øvrige facader. Da taget på den løftede del over stuen, ”kalotten”, er renoveret af K.K.’s husforsikring, grundet en rådskaade, kan forholdene ikke besigtiges som de var ved gennemgangen af huset, denne er derfor ikke behandlet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at B.B. ikke har lavet fejl eller forsømmelser.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Der er ca. 100 kvm tagflade og en udbedring af denne, hvor der konstruktionsmæssigt skal ændres opbygning vil medføre at hele taget skal efterisoleres grundet BR10, er en bekostelig renovering, hvor der bør inddrages en rådgiver til at udføre opgaven. Der vurderes en håndværkerudgift på ca. kr. 250.000,-, dette uden udgifter til rådgivere og eventuelle myndighedskrav mv.
Ad 1. Forbedringer:	Ovenstående vil være en forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 1. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Lunker på tagfladen.	Der kunne, grundet nattes regnvejr ses nogle vandansamlinger på taget. Der blev foretaget en gennemgang og opmåling af alle større pytter. Der er 3 større pytter og en del mindre der vurderes at fremkomme grundet tykkelsen af tagpappet bl.a. ved overlapninger. De 3 større pytter har en dybde på mellem ca. 10 mm og ca. 15 mm's dybde. Pytterne fremkommer bl.a. på selve tagfladen og bag installationer og andre gennemføringer. 2 steder er selve kanten ved tagrenden lettere forhøjet, ved køkken og overdækning til gården, der giver en mindre hindring for vandet til at kunne løbe frit til denne, ca. 10 mm. Tagfladen vurderes at være i god stand. Se foto 5 til 12.
Ad 2. Konklusion:	Der henvises generelt til konklusionen for klagepunkt 1, for såvidt angår opbygningen af tagkonstruktionen, dog skal nævnes at selve tagpappet ved opførelsen af huset har været beregnet til at være vandret – med et meget lille fald – således at det byggefagteknisk ikke har været en fejl at der spredte steder har ligget vand på tagpappen. Der er udlagt ny tagpap på i år 2000, der vurderes at være udført uden ændring af den oprindelige opbygning af taget. Denne vedligeholdelse af tagpappen kan måske have været en nødvendighed grundet begyndende nedbrydning i den oprindelige tagpapdækning som et led i en almindelig vedligeholdelse af huset. Med de registrerede 3 største lunger, hvor den største er ca. 15 mm dyb og med de beskrevne områder, jf foto, vurderes forholdene at ligge indenfor de tolerancer som var gældende for tagpaptage, opbygget med daværende byggemetoder for flade tage.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at B.B. ikke har lavet fejl eller forsømmelser.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Der henvises til besvarelsen af 1. klagepunkt, idet forholdene er sammenhængende.
Ad 2. Forbedringer:	En ændring af forholdene vil være en forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej

Ad 2. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Nedbrudt kalot over stue.	Det hævede parti over stuen – kalotten – er renoveret grundet en rådskaade og fremstår med en ny overflade med inddækninger. Se foto 4 til 6.
Ad 3. Konklusion:	Da forholdet er udbedret af K.K.'s forsikring, og ændret siden besigtigelsen og udarbejdelsen af tilstandsrapporten er dette ikke behandlet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Dette kan ikke vurderes.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad 3. Forbedringer:	Dette kan ikke vurderes.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 3. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Gennemtæret/revnet zinkhætte, afkast, fra gasfyr.	Afkastet fra gasfyret blev besigtiget og det kunne konstateres at det var udbedret og røret vurderet mallet. Der kunne ikke konstateres utætheder Se foto 13.
Ad 4. Konklusion:	Den nævnte mangel er fjernet og forholdet kan ikke besigtiges som det var da Tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der kan have været en fejl men denne er så fjernet/udbedret.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Det vurderes at en udbedring vil andrage kr. 2.500,-.
Ad 4. Forbedringer:	Hvis der havde været en fejl så nej.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	K.K. forespurgte B.B. om han kunne huske noget om afkastrørets tilstand ved besigtigelsen, B.B. mente ikke at det var defekt, idet han så ville have nævnt dette i Tilstandsrapporten. Ingen afklaring eller forlig.
Ad 4. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.