

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13121

Besigtigelsesdato:	07.01.2014
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygnings sagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skøns mødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<ol style="list-style-type: none">1. Tagsten er lægtet med forkert lægteafstand.2. Bindere er udført forkert og er i det hele manglende.3. Tagfod er udført med forkert fuglegitter.4. Der mangler undertagskraver på nogle af ventilationsgennemføringerne. <p>Pkt. 4 blev udtaget ved forretningens start, efter ønske fra KL's advokat.</p>
Klagers påstand:	Anført med kr. 222.500,00
Den bygningsagkyndiges forklaring:	Ingen yderligere oplysninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet
Øvrige forhold:	<p>KL oplyste: At der efter BS's rapport var udført 2 tilbygninger nord for den oprindelige bygning, indeholdende garage og hobbyrum. At sternbeklædning mv. ved alle tage var udskiftet incl. ny zinkinddækning ved vindskeder/undertag.</p> <p>KL påviste ved besigtigelsen udvendig problemer, klagepunkter bl.a. tagflader og overgang ved mellem den oprindelige tag og tilbygningens nye belægning. Se foto 3+4.</p> <p>I loftsrum er installationen af genveksanlæg med kanaler og elinstallationer udført efter besigtigelsen i 2012.</p> <p>KL fremsender via mail fil af gl. plantegning til skønsmanden.</p> <p>BS havde ingen supplerende bemærkninger udover at han ikke havde foretaget destruktive indgreb ved gennemgangen af ejendommen.</p> <p>Skønsmanden opsummerede i korte træk regler for og omfanget af registreringerne mv. i forbindelse med udarbejdelsen af en tilstandsrapport.</p>

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tagsten er lægtet med forkert lægteafstand.	<p>Ejendommen er opført i 1992 og tilført flere tilbygninger herefter. Efter ejerens overtagelse i 2012 er der foretaget væsentlige indvendige ombygninger og 2 tilbygninger mv.. Ved og i tagbelægninger er der foretaget udskiftning af stern- og vindskedebeklædning og der er i tagflader etableret afkast/hætter mv. til nye Genveksanlæg.</p> <p>I loftsrum ses, at der er udført undertag af filtbelædt plastbanevare. Se foto 5+6.</p>
Ad 1. Konklusion:	<p>Kontrol af konstruktioner mv., hvor mangelforholdet ikke er åbenlys og synlig for den bygningsagkyndige, skal dette ikke anføres jf. reglerne for udarbejdelse af Tilstandsrapporten.</p> <p>I loftsrummet ses udført undertag og udvendig i tagflader ses alene meget beskedne indikationer på at der skulle være udførelsesfejl og som lige så godt kan henføres til påvirkninger fra vejrlig (storm). Se foto 2+4.</p> <p>Overgang imellem ny og gl. tagstensbelægning ses med defekt/væltet tagstensrække, se foto 3, som dog vurderes ikke har årsag i lægteafstanden og er et forhold der er tilgået efter besigtigelsen i 2012.</p>
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	<p>Skønsmanden vurderer at det påtalte mangelforhold på lægteafstanden ikke iflg. regelsættet skal påtales af BS udover anførte i rapporten. Der er ingen fejl eller forsømmelse.</p>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<p>En omlægning af de oprindelige tagflader vurderes skønsmæssigt vil andrage en samlet udgift på kr. 130.000.</p>
Ad 1. Forbedringer:	<p>Ingen værdiændring.</p>
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	<p>Ingen.</p>
Ad 1. Eventuelt:	<p>-</p>

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Bindere er udført forkert og er i det hele manglende.	Der blev ikke foretaget destruktivt indgreb ved skønsmandens besigtigelse, hvorfor mangelforholdet ikke kunne fastslås
Ad 2. Konklusion:	<p>Kontrol af konstruktioner mv., hvor mangelforholdet ikke er åbenlys og synlig for den bygningsagkyndige, skal jf. reglerne for udarbejdelsen af Tilstandsrapporten ikke anføres.</p> <p>I tagstenbelæggninger, fra besigtigelsen i 2012, kunne der ikke iagttages direkte indikationer på at bindere er manglende eller fejlmonteret.</p> <p>Ved tagsammenbygning – foto 3 - er den væltede tagstensrække tegn på mangler i udførelsen og/eller vejrlig (storm).</p>
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	<p>Skønsmanden vurderer at det påtalte mangelforhold på binderes udførelse mv. ikke iflg. regelsættet skal påtales af BS.</p> <p>Der er ingen fejl eller forsømmelse.</p>
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udgiften er indeholdt i Ad1
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. Tagfod er udført med forkert fuglegitter.	Ved løftning af nederste tagsten kunne konstateres at der ikke er udført fuglegitter og at der i tagrender er monteret bladfanger profil, så blade mv. ikke bliver liggende i tagrenden. .
Ad 3. Konklusion:	Dette netrørs placering og størrelse fungerer dog også nærmest som et almindelig fuglegitter, der skal lukke adgangen til tagrummet mellem tagbelægning og undertag. Ved udførelsen af tagbelægning i 1992 var det ikke et absolut krav at der skal være udført denne adgangssikring. En konstatering på manglende fuglegitter kan iagttages udefra og må gerne bemærkes i rapporten.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen fejl eller forsømmelse.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af fuglegitter separat kan skønsmæssigt fastsættes til kr. 8.000.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen værdiforøgelse.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	-