

# SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13152

|                                                                                                                                                                                              |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Besigtigelsesdato:                                                                                                                                                                           | 20.02.2014 |
| Ejendommen:                                                                                                                                                                                  |            |
| Klager:<br>(I det følgende betegnet som klager / K.L.)                                                                                                                                       |            |
| Beskikket bygningssagkyndig:<br>(I det følgende betegnet som indklagede / B.S.)                                                                                                              |            |
| Ansvarsforsikringsselskab:<br>(I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)                                                                                                        |            |
| Tilstede ved skønsmødet:<br>(Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager).<br>(I det følgende betegnet som klagers murermester xx<br>Indklagedes tømrer yy) |            |
| Bilag (herunder relevante tilbud):                                                                                                                                                           |            |
| Datering, navn og underskrift:                                                                                                                                                               |            |

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | <p>KL's 5 klagepunkter blev udformet til direkte spørgsmål ved mødets start og er godkendt af parterne.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Er defekter på rygning beskrevet korrekt i rapporten?</li><li>2. Er sammenfatning af tilstand- og materiale-beskrivelsen på side 12 i rapporten korrekt?</li><li>3. Mangler der en UN markering om tagets under punktet 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten på side 12.</li><li>4. Vil det være muligt at besigtige taget på nordsiden af ejendommen.</li><li>5. Er der manglende besigtigelse af tagene.</li></ol>                                                                                                                                                                          |
| Klagers påstand:                    | En udbedring af taget på i alt kr. 76.875. jf. vedlagte tilbud, bilag 2 side 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | BS henviste til de almindelig de forbehold der er gældende for hvordan mangler og defekter skal registreres i en tilstandsrapport.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Tåget.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Øvrige forhold:                     | <p>KL oplyste at bilag 2, entreprenørs gennemgang af taget, havde været baggrunden for klagen.<br/>Der var ikke foretaget udbedringer i taget mv..</p> <p>KL havde foran ejendommen, på det oprindelige terræn på nordsiden langs skel, nedskåret tæt række af større rosenbuske<br/>Se foto 6.</p> <p>Der var ikke tegnet en ejerskifte forsikring.</p> <p>KL havde omfattende tegninger af ejendommen, som skønsmanden gennemså mht. stueplan og tværsnit.</p> <p>BS oplyste at den tidligere tilstandsrapport også var udført af ham.</p> <p>Skønsmanden opsummerede i korte træk reglerne for og omfanget af registreringerne mv. i forbindelse med udarbejdelsen af en tilstandsrapport og skønsmandens virke i en klagesag som nærværende.</p> |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                        | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. Er defekter på rygning beskrevet korrekt i rapporten? | <p>Ejendommen er 1½ plan opført i 1991. Loft går til kip på 1. sal, følger tagets 45 graders hældning. Tagbelægning er røde vingetegl med undertag af banevare jf. tegninger og rapportens side 19.</p> <p>Ved besigtigelsen udvendig kunne kip og tagfladen mod syd iagttages fra terræn/flisebelægning. På nordsiden er ejendommen friholdt til det oprindelige terræn ved støttemur. Kip og den nordlige tagflade kunne iagttages fra terrænet foran nordskel, da den oprindelige rosebuskbeplantning nu var fjernet. Se foto 6.</p> <p>Rygning som er nedlagt i mørtel ses med revner og partiel manglende mørtel. Defekt tagsten ses ved tagfod i øst-enden. Se foto 2</p> |
| Ad 1. Konklusion:                                           | <p>Kontrol af konstruktioner mv., hvor mangelforholdet ikke er åbenlys og synlig for den bygnings-sagkyndige, skal ikke anføres jf. reglerne for udarbejdelse af Tilstandsrapporten.</p> <p>De beskrevne mangelforhold ovenfor skal være behandlet i rapporten. Dog excl. defekt tagsten, da dette forhold kan være tilkommet efter BS's besigtigelse - ved storme i efteråret 2013.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:                                 | Det vurderes af beskrevne mangler ved taget/rygning er korrekt anført i rapporten - uden fejl eller forsømmelser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:          | <p>1.Udbedring af rygning skønnes til udgift på kr. 2000 incl. stillads/lift</p> <p>2.Udskiftning af tagsten indeholdt i pkt. 1.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ad 1. Forbedringer:                                         | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:                         | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad 1. Eventuelt:                                            | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                                                         | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 2. Er sammenfatning af tilstand- og materialebeskrivelsen på side 12 i rapporten korrekt? | Ejendommen er opført i 1½ plan i 1991 med tidstypiske konstruktioner og materialevalg.<br><br>Vedligeholdelses tilstanden giver ingen bemærkninger, bortset fra tagbelægningen mod nord, som er besat dd.<br>Se foto 1+3+4 |
| Ad 2. Konklusion:                                                                            | Der er ingen divergens med anførte i rapporten på side 12 og skønsmandens vurdering.                                                                                                                                       |
| Ad 2. Fejl og forsømmelser:                                                                  | Der er ingen fejl og forsømmelser.                                                                                                                                                                                         |
| Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                           | Ingen                                                                                                                                                                                                                      |
| 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. Mangler der en UN markering om taget under punktet 1. Tagkonstruktion/-belægning /skorsten på side 12. | Tagbelægning på sydsiden er beskrevet under Ad 1. Taget mod nord ses dd. med væsentlige defekter/nedbrydning af tagsten i større omfang over hele tagfladen<br>Se foto 3+4                                                                                                                                     |
| Ad 3. Konklusion:                                                                                            | Defekter af denne type og som er opserveret skal være angivet med karakteren K3.<br><br>UN karakter kan kun anvendes, hvor der er stærke indikationer på skjulte fejl og mangler.<br>Alt det synlige skal BS give sin vurdering til og er der usikkerhed om følgevirkninger etc., kan der gives karakteren UN. |
| Ad 3. Fejl og forsømmelser:                                                                                  | Det vurderes af karakteren UN ikke skal anvendes på de skader som er konstateret på tagets nordside dd. eller i 2013                                                                                                                                                                                           |
| Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                                           | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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. Vil det være muligt at besigtige taget på nordsiden af ejendommen. | <p>Adgangs forhold ved nordfacaden er med flisebelægning og det er og var muligt at rejse en stig her i april 2013.<br/>Besigtigelsen af taget fra terræn ved skel var mulig dd., men antagelig ikke for BS i april 2013 og tidligere.</p> <p>Højden fra terræn til underkant tagrende blev mål til 375 cm.</p> |
| Ad 4. Konklusion:                                                        | <p>BS kunne ved sine besigtigelser på ejendommen, senest i april 2013 have rejst en stige på max. 4.00 jf. regler hos Arbejdstilsynet. for 1 person. og jf. ordningens krav en stige på ca. 3.5 m / 3.8 m.<br/>Herfra kunne tagfladen mv. have været iagttaget.</p>                                             |
| Ad 4. Fejl og forsømmelser:                                              | Se Ad 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                       | Se ad 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 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. Er der manglende besigtigelse af tagene      | Tagfladen på bygning A mod nord ses i rapporten ikke at være besigtiget, da de dd. konstaterede åbenlyse defekter også vurderes at have været tilstede i april 2013 og tidligere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ad 5. Konklusion:                                  | <p>Med de regler der er i ordningen for hjælperedskaber til besigtigelsen bl.a. en ca. 3.5 m stige vil en stigelængde på 3.8 m med en rimelig skråstilling være brugbar for at kunne besigtige tagfladen, da ejendommen er udført uden udhæng.<br/>Se foto 6.</p> <p>BS's stige blev mål til 3,2 m, hvilket skønsmanden vurderer som værende i underkanten af det mulige/forsvarlige for en inspektion af nærværende ejendom.<br/>Se foto 5.</p> <p>Da BS bevist ikke har besigtiget den nordlige tagflade, skulle dette være anført i rapporten. under Bemærkninger side 6 pkt. 2. <i>Bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som ikke har kunnet besigtiges.</i></p> |
| Ad 5. Fejl og forsømmelser:                        | Det optimale hjælpegrej har ikke været tilstede og BS har ikke i rapporten oplyst om fravalget af denne del af tag-besigtigelsen, hvilket er en fejl og forsømmelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Udskiftning af tagbelægning på bygning A incl. tilretning af zinkinddækninger skønnes til kr. 98.000 – heraf udgør stillads 20.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ad 5. Forbedringer:                                | Med tagets øgede levetid skønnes forbedringsværdien at være 25% af totalbeløbet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad 5. Eventuelt:                                   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |