

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14074

Besigtigelsesdato:	Onsdag d. 3. september 2014 kl. 11.00
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. Carporttag – manglende trekantlister 2. Carporttag – for lille hældning 3. Varmeregulering mangler 4. Udluftning fra kloak mangler 5. Murværk/fuger over vinduer/døre i gavle
Klagers påstand:	De nævnte forhold er ikke anført i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikring har godkendt pkt. 1 + 3 + 4, men med fradrag for selvrisko á 10.000.- kr. KK ønsker at blive holdt økonomisk skadefri for alle forhold.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Klagepunkt 1 + 2 blev vurderet i tørvejrs og skønnes bagatelagtige. Klagepunkter 3 + 4 vedrører ikke forhold, der er omfattet af HE-ordningen. Pkt. 5 er permanent skjult ved visuel vurdering.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, tørt, + 19 gr.
Øvrige forhold:	Ingen
A: Enfamiliehus + B carport fra 2012:	Fotos 1 + 2 + 3 + 4

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
----------------------	--

Ad 1. Carport (B) mangler ved tag:	Tagrender - hver side af huset - er lagt bag sternkanter (foto 5 + 6). Mellem zinkrender og sternbrædder er der søgt tætning med elastisk fugemasse incl. ved endestykker (foto 7 + 8 + 9).
Ad 1. Konklusion:	Sikring mod nedsivning mellem render og sternbrædder er ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Elastisk tætning har på dette sted kun provisorisk effekt. Der skal udføres korrekt konstruktiv afdækning ved begge langsider og i enderne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Bygning B, pkt. 8.6 oplyser " <i>K 3 - tagrender mangler montering</i> ". Imidlertid er forholdet senere slette ved allonge pr. 29.03.12, hvilket er en fejl. Skadeforhold K 3 skal fastholdes.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af håndværksmæssig korrekt inddækning af begge tagrender er skønsmæssigt sat til kr. 16.000.-
Ad 1. Forbedringer:	Ingen forbedring ved nyere hus
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	BB har tilbudt at dække KK's udgift, men vil forbeholde sig, at kunne indhente alternativt tilbud.
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Carport (B) for lav taghældning:	Visuelt er taget udført med svag hældning fra midten hen mod begge langsider (foto 6 + 10 + 11). I tagpappet ses ujævnheder, som kan medføre mindre ansamling af vand pga. den lave hældning (samme fotos). Måling fra underkant sternkant til papoverside ved

	tagrender viser ca. 5 – 6 cm (foto 12). Instrumentmåling viser hældning på 0,60 grad (foto 13).
Ad 2. Konklusion:	Bygningsreglement og TOP-anvisninger angiver laveste hældning for paptage til 1:40 = 1 grad. Her er hældning målt til < 1 grad. Den lave hældning kan på lang sigt nedsætte pappets levetid. Der er ikke konstateret skader opstået pga. af for lav hældning.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den visuelle vurdering kunne give mistanke om, at hældningskrav ikke er opfyldt. Det kan således bemærkes i TR med note om langsigtet konsekvens.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af tagflade med hældning på min. 1:40 skønnes muligt for kr. 30.000.-
Ad 2. Forbedringer:	Ingen ved nyere byggeri
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Afvist
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3.- Varmeregulering mangler:	KK oplyser, at forholdet er blevet udbedret og er dækket af ejerskifteforsikring – selvrisko kr. 10.000.- Manglen bestod i, at der ikke var rumfølere i alle boligrum incl. tilslutningsboks i teknikskab med diverse reguleringer.

	I teknikrum ses nu etableret styreboks på væg og de blå ventiler på gulvvarme (foto 14).
Ad 3. Konklusion:	Huset opvarmes ved gulvvarme, som normalt styres ved trådløse rumfølere. Denne funktion har ikke været udført. Adgangsforhold til teknikrum forudsætter afmontage af bagklædning i skab (foto 15)..
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I TR side 14 oplyses: <i>"vandbåret gulvvarme overalt"</i> . Det skønnes ikke at have været åbenbart for BB, at der var mangler ved varmeanlæggets driftsfunktion.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet er udbedret iflg. KK med kr. 12.500.- - selvrisko.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen ved nyere hus
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4.- Udluftning af kloak mangler:	BB oplyser, at forholdet er udført og udgiften er dækket af ejerskifteforsikring – selvrisko kr. 10.000. Ved indkig i teknikskab kan der nu ses et lodret rør ført op fra kloaktilslutning nederst (foto 16).
Ad 4. Konklusion:	Udluftning af afløbssystem kan enten udføres ved lodret rør

	over tag, eller kan udføres med vacuumventil Det afhænger af udførelse af husets kloaksystem.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BB har ikke haft projekt-afløbstegning, og kan således ikke vurdere, hvorvidt der har manglet udluftningsrør.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK oplyser, at det er udført for kr. 7.500.-
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. Murværk/fuger over vinduer/dør i gavle mangelfulde:	I begge gavlmure er der oplagt "ståltegl"-bjælker over åbninger. (foto 17). På undersider sidder rester af mørtel i forskelligt omfang (foto 17 + 18), men mest ved bryggersdør (foto 18). Der er udført elastisk fugning omkring karmpartier. Der ses ingen steder revnedannelser i mursten eller fuger.
Ad 5. Konklusion:	Der er ikke tegn på skader eller mangler ved de anvendte ståltegl. Det tyder på, at entreprenør har søgt at "pynte" på den uens fugning omkring karmpartier ved påføring af fugemørtel på underside ståltegl; - hvilket ikke er lykkedes. Forholdet er uden konstruktiv betydning.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være begået forsømmelse. Evt. kunne det været anført som K0.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afrensning af mørtelrester på underside af ståltegl-overligger kr. 500.-.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	