

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14116

Besigtigelsesdato:	Onsdag den 22. oktober 2014 kl. 9.00
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. Utæt tag ved udestue. 2. Råd i bærende stolper der bærer udestue. 3. Taget er utæt.
Klagers påstand:	K.K. mener at B.B. i tilstandsrapporten burde have beskrevet følgende synlige fejl: Ad. 1. Det regner ind i udestuen, hvor tag og skråvindue møder hinanden. K.K. har anmeldt skaderne til ejerskifteforsikringen, som har anerkendt udbedring/ betaling af skaden. K.K.'s krav er betaling af selvrisko på kr. 5.000,- Ad. 2. Der er råd i bærende stolpe, der bærer udestuen. K.K. mener at teksten i tilstandsrapporten ikke er tilstrækkelig dækkende for den konstaterede skade. K.K. har anmeldt skaden til ejerskifteforsikringen, som har afvist betaling af skaden. K.K.'s krav er betaling af kr. 20.000,- til udskiftning af søjlen Ad. 3. K.K. har konstateret at der er rigtig mange flækkede tagplader på alle tagflader, der giver anledning til utætheder i taget. Herudover er der konstateret at tagpladerne har for lille overlæg. K.K. Mener at teksten i tilstandsrapporten er utilstrækkelig, da det ikke drejer sig om få tagplader – men rigtig mange og den manglende overlæg på tagpladerne burde også være nævnt. K.K. har anmeldt skaderne på taget til ejerskifteforsikringen, som har anerkendt betaling af en del af skaden. Ejerskifteforsikringen har tilbudt at betale udskiftning af tagplader på en tagflade K.K.'s krav er nyt tag samt dækning af merudgifter ved renoveringen af taget, eventuel i samarbejde med ejerskifteforsikringen
Den bygningssag-kyndiges forklaring:	Ad. 1 B.B. kunne ikke se utæthederne ved besigtigelsen, da alt var nymalet, hvilket K.K. bekræfter. Sælger burde have oplyst, at der var utætheder. Ad. 2 B.B. mener at skaderne er fyldestgørende, retvisende og korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Ad. 3 B.B. mener at taget er rigtig beskrevet, men kan godt se at der i dag er revnede tagplader.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet og regnvejr.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Utæt tag ved udestue.	Ejendommen er en vinkelbygget enfamiliehus opført i 1972 på i alt bebygget areal 232 m². Boligen er opført i 1 plan med kælder - og i vinkeldelen mod syd og vest er der overdækket terrasse og udestue der er indrettet som svømmepool opført i ca. 1987. Foto nr. 1-2. Taget er opbygget af isoleringsplader i Polycarbonat eller Acryl og pladerne er ved tagrende afsluttet med vandnæseprofil og fastholdt i siderne med dækliste. Foto nr. 3. Taget blev gennemgået i regnvejr og det kunne konstateres at taget er utæt i et område over poolen, hvor regnvandet dryppede ned fra spær/remkonstruktionen. Ejer havde afmonteret 2 stk. vandretliggende dækbrædder mellem skråbjælker, hvorpå der er monteret termoruder. Ved gennemgangen kunne der konstateres at skråbjælkerne i et område er opfugtet og har begyndende nedbrydning ved afslutning mod den gennemgående rem. Foto nr. 4. Det er ikke muligt på grund af adgangsforholdene at konstatere hvorfra den indtrængende vand kommer, men det skønnes at utæthederne er opstået ved silikoneafslutningen mod nederste vandnæseafslutning eller der er utætheder ved dæklisterne.
Ad 1. Konklusion:	B.B. oplyser at træværket var pænt malet ved besigtigelsen og at der ikke var muligt at se skaderne. K.K. oplyser ligeledes at træværket var pænt malet og at det begyndte at dryppe vand ind 14 dage efter overtagelsen. Den bygningssagkyndige skal foretage en visuel gennemgang af huset, gennemgangen har til formål at afdække ”synlige skader eller forhold der kan udvikle sig til skader”. Det skønnes at B.B. ikke har haft mulighed for at se denne skade.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Det er skønsmandens vurdering at ved B.B. ikke har begået fejl under dette punkt.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen. Ejerskifteforsikringen har anerkendt skaden med fradrag af selvrisko på kr. 5.000, -
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Råd i bærende stolper der bærer udestue..	Ved besigtigelse af facade mod syd ved udestue/svømmepool kunne der konstateres at skråspær og stolpe har begyndende nedbrydning udvendigt. Foto nr. 5. Træstolpen indgår i det bærende system og har dimensionen 11 x 11 cm. Ved indstik med kniv kan der konstateres at søjlen er nedbrudt ca. 3 cm. ind ved glassiden og ca. 1-1,5 cm. mod terrassen, indvendig kan der ikke konstateres nedbrydning i stolpen. Foto nr. 6
Ad 2. Konklusion:	Stolpen indgår i det bærende system sammen med skråspæret og det skønnes ikke at være nærliggende fare for svigt i den bærende stolpe, da store dele af denne er intakt. I TR er der under afsnit 2. Ydervægge – punkt 2.2 Beklædninger, er der givet karakteren - K2 med følgende tekst. <i>I udestuens sydlige ende, er flere trædele under nedbrydning.</i> Det skønnes at teksten er dækkende for den konstaterede skade, da bæreevnen i søjlen skønnes at være intakt en stykke tid fremover.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Det er skønsmandens vurdering at ved B.B. ikke har begået fejl under dette punkt.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation og malerbehandling, ved udskiftning af nedbrudte dele på nederste del af søjlen skønnes at kunne udføres for kr. 2.300,-
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Taget er utæt.	Taget består af korte bølgeeternittagplader (B7) produceret i 1972 af eternitfabrikken (i dag Cembrit), pladerne er asbestholdige. Taget har ca. 25 ° taghældning og der kan måles en lægteafstand på 52 cm. Leverandøren beskriver at bølgepladerne B7 oplægges normalt med 46 cm understøtningsafstand, men beskriver at understøtningsafstandene kan variere efter opgave/ individuel vurdering og geografisk placering. Ifølge montageanvisning (januar 1995) er myndighedskrav til den maksimal lægteafstand 55 cm. Ved gennemgang i tagrum kan der ikke konstateres utætheder eller fugtindtrængning som følge af den valgte lægteafstand. På tagfladen mod øst er tagpladerne stort set ubeskadigede, dog falmende, snavsede og mange steder mosbegrøede. Der kan konstateres 2 stk. revnede tagplader ved indgangsdør og over køkken er der en enkelt plader, der er under nedbrydning og kraftig mosbegrøet. Foto nr. 7. På tagfladen mod vest og vinkel mod syd ved tag over pool, kan der konstateres en del plader med begyndende revnedannelser og der er 9 stk. tagplader med gennemgående revner. Foto nr. 8. Herudover er der flere tagplader med begyndende revnedannelser og saltudtrængning ved bølgetop. Der er flere tagplader der har meget dybe afskalninger ved pladeunderkant. Foto nr. 9 På tagfladen mod vest og vinkelbygningen mod nord, kan der konstateres 2 revnede tagplader, 1 stk. ved skotrende og 1. stk. ved tagfod og er der enkelte tagplader med dybe afskalninger ved pladeunderkan Foto nr. 10. Herudover er der enkelte rygningplader der har begyndende afskalninger. Ved indvendig gennemgang i tagrum er der 3 tagplader med synlige revner, 2 stk. på østsiden og 1 stk. ved skotrenden, på tagfladen mod vest / nordsiden. Herudover kan der på vinkelbygningen nordside konstateres utætheder ved enkelte tagskruer.

Ad 3 Konklusion:	Efter skønsmandens opfattelse har skaderne i tagpladerne været synlige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten 15.05.2013 I tilstandsrapporten er der beskrevet følgende under pkt. Pkt. 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten Pkt. 1.1 Tagbelægning/rygning – skrevet følgende med: Karakter K1 - <i>Taget er lettere begroet med mos.</i> <i>Note: Mosbegrøning hindrer vandafledning og kan derved nedsætte tagbeklædningens levetid.</i> Karakter K1 - <i>På tagflade mod vest er enkelte tagplader krakelerede i kanten, og nederst i den nordlige ende er der mindre revne i plade.</i> <i>Note: Der er ikke konstateret utætheder, men pladerne skønnes, at have en begrænset levetid.</i>
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl af B.B. ikke har beskrevet alle skaderne på taget, det er ligeledes en fejl at skaderne er karaktersat til K1 og i noten beskriver at pladerne skønnes at have begrænset levetid. De revnede og afskallede plader burde være karaktersat til K3 med en tilhørende uddybende note. Det skønnes at det er korrekt, at der ikke er nævnt noget i tilstandsrapporten om den valgte lægteafstand, da der ikke kan konstateres skader som følge heraf.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skønnes at det er nødvendig at udskifte taget på tagfladen mod vest og vinkel mod syd ved tag over pool, da der her er mange beskadigede tagplader. På øvrige tagflader udskiftes enkeltplader der er skadede. Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 62.000,-
Forbedringer:	Vurderes til at være ca. 20%
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.