

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14135

Besigtigelsesdato:	Fredag d. 19. december 2014 kl. 12.30
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):	Ingen.
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

J.nr. 14135

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæthed ved inddækning til det ene kvistparti. 2. Tagdækning med defekte skiftersten/utæthed.
Klagers påstand:	Indflytning (07.12. 2013): Den 8. januar 2014 fik vi vand-skade ved dryp ned i vinduesramme og gulv i stueetagen. Efterfølgende har det vist sig, at tagdækningen er med mange knækkede og løsrede skifterplader i meget dårlig stand. I loftsrum ses mange tegn på utætheder. Det er ikke det indtryk, vi fik af tilstandsrapporten, som bedømmer tagets restlevetid til mere end 10 år, og med begrænset skade ved skorsten. Ejerskifteforsikringen har accepteret dækning af udgifterne, men med undtagelse af selvrisiko i alt kr.10.000.-. Vi mener den må afholdes af den bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	<u>1: Inddækning af kvist:</u> Begge kviste blev besigtiget og gav bemærkning med K2 i pkt. 1.3. Der var ikke tegn på fugt-skader indvendigt – (nyere indretning). Sælger havde heller ikke observeret fugttegn. <u>2: Tagdækning</u> af naturskifer er 99 år gl. Der var ingen tegn på defekter/utætheder; bortset det område, der er nævnt med K3, samt tegn på reparation af tagflader, og K2 for inddækninger af kviste. Tagrum var ikke tilgængeligt, hvilket er nævnt side 7. Køber har forud for købet haft tømrermester med til vurdering bl.a. af tagrum, tagbelægning og kviste. Jeg betragter mig ikke erstatningsansvarlig. Imidlertid har jeg efterfølgende tilbudt kulant at lade udføre reparation af kvistinddækningen (kr. 6.000 – 8.000.-).
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet + 6°C
Øvrige forhold:	Enfamiliehus sammenbygget med nr. 11 B med lodret skel, (ejerlejlighedsstatus). Opført 1915. Naturskifer tagdækning. Foto 1 + 2 + 3 + 4.

Skønsmandens erklæring

J.nr. 14135

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Utæthed ved SØ-kvistvindue:	Inddækning under kvist (th) er efterfølgende blevet tætnet/udbedret, foto (5 + 6 + 7). Det kan således ikke afklares nu, hvilken visuel tilstand, inddækning under vinduet havde pr. 28.08. 2013 i tørvejr. På murværk lige under vinduet ses spor af afskallet puds, som tegn på periodevis fugtpåvirkning, (foto 8 + 9).
Ad 1. Konklusion:	Utæt samling mellem skiftersten mod inddækning på flunker og vandret under karmpartiet skønnes at have været defekt, - bedømt ud fra spor af fugtskade på underliggende murværk. Det er oplyst, at overflader i stuen ikke havde tegn på tidligere fugtskader ved besigtigelsen og ved ejerskifte.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har (i tørvejr) til pkt. 2.1 bemærket afskalning på mur under kvisten. Men har ikke forholdt sig til evt. årsag hertil. Det er forsømmelse ikke at vurdere tilstand på samlinger omkring kvisten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der foreligger tilbud på reparation af skifterstens samling mod inddækning langs underside karm på SØ-kvist incl. stillads kr. 7.000.-. Dette skønnes dækkende, som selvstændig reparationsarbejde.
Ad 1. Forbedringer:	Reparation indenfor nævnte beløb skønnes ikke at medføre forbedring. Bly/zink skønnes ikke at være fra opførelsen, men kan være ca. 50 år.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	BB har tidligere tilbudt at betale reparationsudgiften.
Ad 1. Eventuelt:	Ejerskifteforsikring har tilbud dækning excl. selvrisiko kr. 5.000.-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Tagdækning defekt/utæt:	<u>Tagflade mod have:</u> Naturskifer "rhombeformet". Spredt over tagfladen er mange skiftersten knækket; med afslag/revner. Enkelte er forskubbet eller slutter ikke tæt (foto 10 + 11 + 12). Omkring skorsten er der løsnede eller manglende skiftersten, (foto 13) <u>Tagflade mod naboside:</u> Naurskifer almindelige sten. Partielt er der kraftig mosdannelse mellem plader, (foto 3 + 14 + 15). Spredte "aldersbestemte" tegn på nedslidning, afslag i kanter og løsning fra vedhæftning, (foto 14 + 15 + 16 + 17). <u>Tagrummet:</u> Spredt i begge tagflader er der tegn på periodevis opfugtning fra nedbør gennem årene, (foto 18 + 19). Omkring skorsten og aftrækshætte er der direkte utæthed pga. manglende skifter (foto 20 + 21). Gulvbrædder har skjolder fra tidligere nedbør/fygesne (foto 22). Skorsten har spor fra tidligere løbesod (foto 23). Loftsrum er d.d ryddet for opmagasinering. Besigtigelse af tagunderside kan ses fra loftslem, (foto 23 + 24).
Ad 2. Konklusion:	Tagdækning fremstår som oprindelig; bortset fra udskiftning af enkelte skifer og isætning af ovenlys-vinduer. Der er ikke udført løbende vedligeholdelse. Åbne samlinger - knækkede og forskubbete skiftersten, samt mosdannelser giver risiko for nedbørskade indvendigt hhv. i tagrum og i skråvægge.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Iflg. levetidstabel har skifertag <i>ubegrænset</i> levetid uanset de faktiske forhold, som alene skal beskrives i pkt. A.1.0. Tagflader kan besigtiges med kikkert fra terræn. Derved kan det vurderes, at den samlede tilstand frembyder risiko for skader i bygningen = K3. BB oplyser, at han fra loftslem har synet begrænset del tagunderside, da der var megen opmagasinering i tagrum (jfr. side 7 pkt. 2). Det skønnes, at det var muligt at syne dele af undertaget

	fra lemmen; ligeledes skorstenen. Sammenholdt med tagets udvendige kritiske tilstand burde manglende vurdering af taget fra loftsrum give anledning til UN.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der foreligger tilbud på renovering af ca. 60 % skifertag kr. 180.845.- + stillads kr. 31.000.- = kr. 211.845.-.
Ad 2. Forbedringer:	Skønnet forbedringsværdi af reparationsarbejdet excl. stillads, hjælpegrej, bortkørsel skønnes til ca. 30 %.
Ad 2 Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Ejerskifteforsikring dækker kr. 128.462.35 efter fradrag af nedskrivning og selvrisiko.