

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16087

Besigtigelsesdato:	01 august 2016.
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 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. Skimmel i køkkenets ydervæg. 2. Yderbeklædning under terrasseniveau. 3. Svigt i tagflader. Tegl når ikke sammen. For lille taghældning.
Klagers påstand:	Udbedring af de omtalte klagepunkter.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Besigtigelse af de under pkt. 1 og 2 nævnte forhold kræver destruktivt indgreb, hvilket er uden for ordningen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Byger, +18°C.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Skimmel mv.:	KK oplyser, at køkkenet er renoveret. Ved fjernelse af køkkenelementer er der fundet skimmelvækst i den bagved liggende lette ydervæg. Isoleringen har synlige småskader efter skadedyr. I ydervæggen er der opsat dampspærre, men der er ikke vindpap og ventilation. Før renoveringen var der ingen synlige tegn på skader i ydervæggene.
Ad 1. Konklusion:	Der henvises til sagens bilag 3, hvor fejl i opbygningen er beskrevet. Der henvises endvidere til sagens bilag 7, hvor ejerskifteforsikringen afviser dækning af skimmelskaden, men tilbyder dækning af manglende sikring mod skadedyr.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er tale om skjulte skader uden synlige følgeskader. En dyberegående undersøgelse kræver et destruktivt indgreb, hvilket er uden for Huseftersynsordningen. BB har ikke begået fejl eller forsømmelser vedrørende dette klagepunkt.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Omfang og udbedringsmetode kræver nærmere undersøgelse. På det nuværende grundlag kan der ikke gives et realistisk overslag. Ejerskifteforsikringen fratrækker selvrisko kr. 10.000,-.
Ad1. Forbedringer:	Af samme årsag kan forbedringen ikke prissættes
Ad.2. Yderbeklædning under terrasseniveau:	Træterrassens niveau ligger over bunden af beklædningen. Op mod huset er en strø fastskruet til husets yderbeklædning. Træterrassen er fastgjort til denne strø. Vand fra

	ydevæggen og snavs kan standses af strøen og give opfugtning af strøen og risiko for nedbrydning af såvel yderbeklædningen som strøen, En undersøgelse af konstruktionen indebærer, at der skal foretages et destruktivt indgreb. Der er ingen egentlige, ydre tegn på skader. Der er steder med let mørning, men det kan ikke afgøres, om disse tegn har været til stede ved huseftersynet for mere end 5 år siden.
Ad. 2. Konklusion:	Fastgørelsen til facadebeklædningen. Er uheldig. Terrassebrædderne burde i stedet være fastgjort til en understøttet bjælke, fri af huset. Se endvidere sagens bilag 3.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	En konstatering af skadesrisikoen kræver destruktive indgreb, hvilket er uden for Huseftersynsordningen, BB har ikke begået fejl eller forsømmelser vedrørende dette klagepunkt.
Ad. 2. Punktet burde anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. Moms:	Udbedringsens omfang og metode kræver nærmere undersøgelse. Ejerskifteforsikringen har afvist dækning. Jævnfør sagens bilag 7.
Ad.2. Forbedringer:	Af samme årsag kan eventuelle forbedringer ikke prissættes.
Ad.3. Svigt i tagflader:	Tagkonstruktionen er gitterspær over bryggers og værelser og med paralleltag over stue mv. Tagdækningen er røde vingetegl. Der er undertag af kraftig undertagsdug. Taghældningen er ifølge bilag 3 opmålt til 20 grader. Der er enkelte forvitrede tagsten. ved skotrenden mod nordvest. Her er der endvidere let åbne samlinger i tagfladen. Da undertaget er en kraftig type, er det ikke muligt at se lysindfald ved eventuelle åbne samlinger ved tagstenene. Ifølge BB har der ikke været konstateret tegn på

	utætheder eller gennemsvivninger i den 5-årige ejerperiode.
Ad. 3. Konklusion:	Tagstensfabrikatet er ikke oplyst, men i brochure fra 1978 oplyser Frederiksholms Teglværker, at minimumshældninger for vingetagsten er 20 grader, hvilket svarer til den aktuelle taghældning.
Ad.3. Fejl eller forsømmelser:	BB har i tilstandsrapporten under pkt. 8.1 med karakter K3 angivet: <i>En del frostsprængte teglsten i tilskæringer mod nordvendt skotrende og et knækket tegl i udhæng.</i> BB har ikke nævnt de forskubbede tagsten, men forskydningerne kan være opstået ved storm/kraftig blæst i de mere end 5 år, der er gået siden rapporten blev udført. BB har ikke begået fejl eller forsømmelser vedrørende dette klagepunkt.
Ad.3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen ændring i forhold til det allerede anførte.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Ejerskifteforsikringen har anerkendt dækning af tilretning af de skævt/lidt løstliggende tagsten ved nordgavl, ca. 10 m ² med fradrag af selvrisko kr.10.000,-.Jævnfør sagens bilag 7. Der foreligger endnu ikke tilbud på tilretningen.
Ad. 3. Forbedringer:	Der er tale om en reparation, som ikke medfører forbedringer.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

