

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17152

Besigtigelsesdato:	Torsdag, den 11. januar 2018, kl. 9:30
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.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. Afskallede sten og murbier i facademuren 2. Revner mellem tagplader 3. Råd i træværk ved tag 4. Ingen ventilation i tag over havestue 5. Lunker og vandansamlinger på carporttag 6. Fugtindtængning langs sokkel i garagen
Klagers påstand:	KL anfører, at pkt. 1-6 burde fremgå af tilstandsrapporten. Kravet er dækning af omkostninger ved en afhjælpning. Der er ikke indhentet tilbud på arbejdet og KL opgør kravet til over 300.000 kr, incl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS's repræsentant fastholder at rapporten er retvisende og afviser kravet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	8 grader, overskyet. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en typisk 50'er-villa, opført i 1 plan med fuld kælder. Havestuen er opført i 1965 som en built-up konstruktion. Se oversigtsfoto 1 og 2.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Afskallede sten og murbier i facademuren
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	På østgavlen og på sydfacaden ses mindre afskalninger på teglsten i facademuren. Afskalningerne ses hovedsageligt i forbindelse med oprindelige kroge eller andre jernbeslag i facademuren. Afskalningerne opstår, hvor beslagene er fjernet og hvor den indmurede del rustet. Se foto 3. På sydgavlen ses mindre områder med porøse mørtelfuger. Der ses ikke murbier og ingen indikationer på tidligere angreb. Se foto 4. Der ses ingen skader eller risiko for følgeskader.
Ad 1. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Afskalningerne er så få og uden praktisk betydning for en køber, at det ikke kan forventes, at forholdet anføres i en tilstandsrapport, jf. de generelle bestemmelser på rapportens side 3. Skaderne ligger indenfor rammerne af <i>sædvanligt slid</i>. De porøse mørtelfuger er noteret i tilstandsrapporten med en K1-anmærkning, hvilket vurderes at være dækkende og fyldestførende. Tilstandsrapporten vurderes derfor at være retvisende i beskrivelsen af forholdet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skadede sten kan udskiftes og porøse mørtelfuger eftergås for ca. 3.500 kr, incl. moms.

Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	2. Revner mellem tagplader
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Taget er oplagt med 45 graders taghældning og dækket med bølgeeternitplader med asbest. I forbindelse med reparationsarbejder og omlægning af bl.a. ventilation er enkelte tagplader udskiftet til asbestfri plader. Pladerne ses med svage mos- og algebe- groninger. Overlæggene mellem tagpladerne er tætne- de med twistgarn. I enkelte samlinger, pri- mært hvor der er foretaget udskiftning af tagplader, ses mindre lysspor i overlæggene mellem tagpladerne. Se foto 5. Der ses ingen skader og revnerne har ingen praktisk betydning for hverken regn eller fygesne. Der er ikke risiko for følgeskader.
Ad 2. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identi- ske da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Revnerne i overlæggene mellem tagplader- ne er uden praktisk betydning for en køber og skal ikke noteres i en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten vurderes derfor at være retvisende i beskrivelsen af forholdet.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Pladerne kan eftergå for 1.000 kr, incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbed- ringsværdien sættes derfor til 0.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>3. Råd i træværk ved tag</i>
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	I den vestvendte gavl ses lidt nedbrudt træ i bunden af vindskeden. Træværket er intakt og fuldt dækket af maling. Se foto 6 .
Ad 3. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skaden skal fremgå af en retvisende tilstandsrapport med en K2-anmærkning under <i>pkt. 1.5 Udvendigt træværk ved tag</i> <i>(K2) Lidt nedbrudt træ i bunden af vindskeden i vestgavlen</i> Skaden er ikke registreret og tilstandsrapporten er derfor ikke retvisende i beskrivelsen af forholdet.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	De skadede endestykker på vindskeden kan udskiftes for ca. 4.000 kr, incl. moms og maling/behandling af træværket.
Ad 3. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	4. Ingen ventilation i tag over havestue
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Havestuen er opvarmet og en del af boligarealet. Tagkonstruktionen er udført som built-up-tag, dækket med tagpap på plader. Hulrummet mellem bjælkespærrene er isoleret og loftet er underbekædt med profilbrædder. I tagudhænget ses sprækker mellem beklædningsbrædderne, gennem hvilke hulrummet i tagkonstruktionen ventileres. Se foto 7. Der er ikke monteret brisehætter eller anden ventilation langs den murede gavl. KL har i sagen anført lugtgener i havestuen. Disse kan ikke konstateres ved skønsforretningen. Der ses ingen skader eller tegn på skader.
Ad 4. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der ses ingen skader eller indikation på skader og der er intet at anføre i en tilstandsrapport.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 4. Forbedringer:	-
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.

Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger
------------------	--------------------

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	5. Lunker og vandansamlinger på carporttag
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Garagetaget ses med vandansamlinger i den vestlige ende. Se foto 8. BS har anført forholdet med en K3-bemærkning i oprindelige rapport, med skadesbeskrivelsen "<i>Tagpapelægningen er af ældre dato er med lunke, fordybninger og vandansamlinger.</i>" Efterfølgende er der udlagt nyt tagpap og BS har i en allonge ladet bemærkningen udgå.
Ad 5. Konklusion:	Taget er skævt og falder jævnt og forholdet kan derfor kun konstateres ved brug af vatterpas, såfremt der ikke står vand på konstruktionen. Ejendommen er genbesigtiget den 28.06.2017 og jf. DMI's vejrarkiv har der været stort set tørvejr i de foregående 17 dage i Østjylland. Det er derfor overvejende sandsynligt, at forholdet ikke har kunnet konstateres ved en normal visuel kontrol.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Allongen vurderes at være retvisende da papdækningen er skiftet og lunken næppe har kunnet konstateres. Skaden er derfor et skjult forhold.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Opretning af paptaget og etablering af korrekt fald mod afløb vurderes at kunne udføres for ca. 12.000 kr, incl. moms.

Ad 5. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	6. Fugtindtængning langs sokkel i garagen
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	På nabogrunden mod nord er der etableret et befæstet areal på ca. 150 m² i baghaven. Dette fliseareal grænser op mod facademuren på garagebygningen på KL's ejendom. Se foto 9. Flisebelægningen ligger tilsyneladende lidt højere end betongulvet i garagen og konstruktionen opfugtes angiveligt af overfladevand fra nabogrunden. Garagemuren ligger i skel og forholdet kan ikke synes uden adgang til nabogrunden. Området er ikke synligt fra hverken haven eller indkørslen.
Ad 6. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er det anført under <i>Bemærkninger, pkt. 2, side 6</i> at "Garagemuren er opført mod skel, hvorfor det ikke er muligt at besigtige bygningsdele mod skel." Forbeholdet er korrekt og dækkende og tilstandsrapporten vurderes at være retvisende. Skaden er derfor et skjult forhold.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Belægningen på nabogrunden kan reguleres således at der er fald væk fra bygningen og mod en ny aqua-rende for ca. 12.000 kr, incl. moms
Ad 6. Forbedringer:	-

Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger