

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skade på udhustag.
Klagers påstand:	Dækning af udbedringsudgifter med fradrag af det beløb, som betales af ejerskifteforsikringen Dækning af selvriskobeløbet kr. 10.000. Det samlede erstatningskrav er opgjort til kr. 82.190,00
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige, som havde udført den tidligere rapport ca. 2½ år forinden, var blevet rekvireret til udarbejdelse af en ny tilstandsrapport, da huset igen skulle sælges. På grund af ferie blev BB sat på sagen. De hjælper hinanden under ferier og andet fravær. Selv om det ikke fremgår af den nye tilstandsrapport, havde BB den tidligere rapport, da huset blev gennemgået. Sælger oplyste intet om utætheder ved udhustaget og BB bemærkede ikke andet end nogle fugtskjolder i loftet i udhuset.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyfrit, +5°C
Øvrige forhold:	I den tidligere tilstandsrapport er som bygning B medtaget garage/ udhus på 60 m2. Det faktiske forhold er, at der er en carport på 33 m2 og et udhus på 27 m2. I den nye tilstandsrapport er medtaget en carport på 33 m2, men de skader, som er anført i tilstandsrapporten vedrører udhuset. Der er ikke anført bygningsmæssige undtagelser og forbehold, hvorfor forskellen må antages at skyldes en simpel fejlskrivning. KK oplyser, at skaden blev bemærket umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen, hvilket skete 6 måneder efter BB's besigtigelse af ejendommen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Skade på udhustag.	Udhustaget er et fladt tag. Tagbelægningen er tagpap belagt med sten. Udvendigt ses, at inddækningen er skredet ved den sydvendte murkrone. Der er på dette sted en lunke i taget. (Foto 3 og 4). Carporttaget er højere end udhustaget.(Foto 11). Inddækningen mod carporttaget er ligeledes skredet (Foto 5 og 6). Indvendigt er loftpladerne taget ned under lunken i taget. Tagbrædderne og 2 spærender er kraftigt angrebet af råd/ svamp. (Foto 7 og 8). Den indvendige udhusvæg har tydelige spor efter indtrængende vand og udhusgulvet er opfugtet. (Foto 9 og 10). Den udvendige, østvendte mur er præget af opfugtning og frostsprængninger. (Foto 11 og 12). Det skønnes at opfugtningen stammer fra utætheder i taget.
Ad 1. Konklusion:	Årsagen til skaderne er, at der er lokale utætheder i tagdækningen på grund af skredne inddækninger. Tagpapdækningen som sådan er omkring 34 år gammel. Den må anses for udtjent. For udbedring af skaderne vil følgende være nødvendigt: • Stenbelægningen, tagpapdækningen og underbrædderne skal fjernes. • Eksisterende inddækninger mod stern og murkrone fjernes. • Den skadede del af loftbeklædningen fjernes. • Der skal foretages en affugtning af murværket. • 2 spær udskiftes eller forstærkes. • Loft og isolering repareres/ retableres. • Nyt undertag (brædder eller plader) , og ny tagpapdækning udføres. • Der udføres nye inddækninger. • Frostsprængte mursten udskiftes.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB oplyste, at han har haft den tidligere tilstandsrapport, og visse fælles formuleringer bekræfter dette. I den tidligere tilstandsrapport er der vedrørende bygning B blandt andet bemærket: • 3.6 Indvendige vægge K1: • <i>Der ses skjolder på væggene.</i> • 8.1 Tagbelægning/rygning K2: • <i>Der er konstateret revner i tagpapelbelægningen.</i> • 8.3 Skotrender/inddækninger: • <i>Inddækningen mellem udhus og garage er defekt.</i> Ingen af disse skadesbemærkninger genfindes i den nye rapport, selv om det er helt tydeligt, at udhustaget ikke er renoveret i den mellemliggende periode. Det skønnes, at de udvendige tegn på skader har været til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. De burde være medtaget med en K3-bemærkning. Vinteren 2006-07 var en meget mild vinter med kun ganske få frostdage. Det skønnes derfor, at flertallet af de frostsprængte facadesten har været synlige på besigtigelsestidspunktet. De burde være medtaget med en K2-bemærkning.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ny tagpapelbelægning med tilhørende inddækninger incl. fjernelse af sten, tagpap og zinkinddækninger: 27 m2 Kr. 27.000 Udførelse af indvendige arbejder som beskrevet Kr. 43.000. Udskiftning af frostsprængte mursten Kr. 20.000. Priserne for tagpapelbelægningen og indvendige arbejder tager udgangspunkt i opgørelsen fra ejerskifteforsikringen, idet det foreliggende tilbud fra tømrermesteren anses for urealistisk højt. I den endelige opgørelse skal erstatningen fra ejerskifteforsikringen modregnes. Iflg. ADV er denne erstatning ikke endeligt opgjort.
Ad1. Forbedringer:	Forbedringen ved udskiftning af tagpaptaget skønnes til 100 %. Der skønnes ingen forbedring forbundet med de øvrige poster.

Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.