

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11069 og 11070

Besigtigelsesdato:	Mandag, den 10. oktober 2011, kl. 14:00
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 murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Flere lofter "hænger" 2. Uisolerede aftræksrør i tagrummet 3. Klinker uden vedhæftning 4. Fuger bag vaskearrangementer mangler 5. Defekte gulvafløb 6. Fald mod afløb i bruseniche 7. Ulovlige elinstallationer 8. Ulovligt afløb fra bryggersvask
Klagers påstand:	KL købte huset i 2006 på baggrund af tilstandsrapporten udarbejdet af BS-2006. Ingen af de ovennævnte 8 forhold er anført i rapporten. KL sætter huset til salg i 2011 og får udarbejdet en ny tilstandsrapport af BS-2011. Forhold 1 til 7 nævnes i rapporten, og KL anfører at disse også burde have været nævnt i 2006. KL har efterfølgende selv opdaget forhold 8, der ligeledes burde fremgå af rapporterne. KL gør krav på dækning af omkostninger til udbedring af forholdene.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS-2006: 1. Ingen lofter hang i 2006 2. Ingen bemærkninger 3. Ingen løse klinker i 2006 4. Ingen skader konstateret 5. Under bagatelgrænsen 6. Uden større betydning 7. Kan være opstået ved fraflytning BS-2011: Ingen yderligere bemærkninger

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	12 grader, overskyet
Øvrige forhold:	Ejendommen er et enfamiliehus i et plan, opført i 1978. Huset er muret og tagkonstruktionen er gitterspær med bølgeeternit. Se foto 1.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Lofter i det meste af huset er af ludbehandlede profilbrædder. KL oplyser, at der oprindeligt har været et gipsloft i huset, og at det nuværende bræddeloft antageligt er opsat i forbindelse med en reparation efter en brand før hendes overtagelse af huset. Det oprindelige gipsloft sidder antageligt fortsat bag loftsbrædderne. Loftet i bryggers, entré, mellemgang, gæstetoilet, køkken og kontor "hænger" lidt. Brædderne vrider op til ca. 2 mm, målt i forhold til vandret plan for det enkelte bræt. Forholdet er ikke synligt på selve loftsfladen, men kun langs skyggelisterne ved de tilstødende vægge. Se foto 2. Vægge og lofter er i almindelighed ikke udført med overdreven præcision og øvrige samlinger og stød står ikke skarpt. Lofterne "hænger" over ca. 45 – 50 m² beboelse. I garagen (bygning B) oplyser både KL og BS-2011 at loftet hang ca. 25 cm indenfor garageporten da synet i 2011 blev foretaget. Forholdet er nu udbedret og kan ikke vurderes.
Ad 1. Konklusion:	Forholdet i boligdelen skønnes at være synligt ved besigtigelsen i både 2006 og 2011. Loftet i garagen kan ikke vurderes, idet skaden er udbedret. Det er sandsynligt at en så stor nedbøjning, skyldes en mekanisk påvirkning i perioden mellem 2006 og 2011.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i 2006. Forholdet er i 2011 anført med en K1-bemærkning under punkt 5.2. Forholdet vurderes at være kosmetisk og henhøre under sædvanligt slid og bagatelagtige forhold, der ikke påvirker bygningens værdi eller brug nævneværdigt. Forholdet skal derfor ikke skadesangives i en tilstandsrapport. I 2011-rapporten er der anført en K3-bemærkning om loftsbeklædningen i bygning B. Ud fra det oplyste vurderes bemærkningen at være korrekt, idet der angiveligt var tale om risiko for sammenstyrtning.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Lofterne eftersømmes i de anførte områder. En udbedring skønnes at kunne udføres for 6.000 kr inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	En udbedring af forholdet er ikke en forbedring af ejendommen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen supplerende bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	I loftrummet ses flere aftræksrør fra et ventilationsanlæg, der i både 2006 og 2011 har været ude af drift. Rørene er uisolerede. Der ses endvidere et aftræksrør fra gæstetoilettet, der er ført som en ø20 cm flexslange. Røret er uisoleret. Se foto 3.
Ad 2. Konklusion:	Forholdet skønnes at være synligt i både 2006 og 2011 og uændret i den mellemliggende periode.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i 2006. Forholdet er anført med en K1-bemærkning under punkt 8.4 i 2011. Forholdet skal anføres med en K1-bemærkning i en retvisende tilstandsrapport.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Aftræksrøret kan isoleres for ca. 800 kr, inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Arbejdet er ikke en forbedring af huset.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen supplerende bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Bryggersgulvet er støbt terrændæk med røde teglklinter. Rummet er på ca. 10 m². Klinkerne har generelt fuld vedhæftning og fremstår uden skader på størstedelen af gulvfladen, bl.a. i de områder, hvor der er mulighed for vandpåvirkning af gulvet. Ved dørene, i hjørnerne af rummet, længst væk fra vand- og afløbsinstallationer, er der ca. 2 x 10, i alt ca. 20 klinter, der mangler fuld vedhæftning til underlaget. Klinkerne lyder hult, når der bankes på dem og fugerne ses med mindre småskader. Se foto 4.
Ad 3. Konklusion:	Forholdet skønnes at være synligt i både 2006 og 2011 og uændret i den mellemliggende periode.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i 2006. Forholdet er anført med en K3-bemærkning under afsnit 9.1 i 2011. Forholdet er en skade og skal registreres i tilstandsrapporten. Der vurderes ikke at være risiko for opfugtning af konstruktionen. Forholdet bør anføres med en K1-bemærkning under punkt 9.1 i en retvisende tilstandsrapport.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Løse klinter afhugges og erstattes med nye. Reparationen skønnes at kunne udføres for ca. 2.000 kr.

Ad 3. Forbedringer:	Arbejdet er ikke en forbedring af huset.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen supplerende bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	I husets to badeværelser og på gæstetoiletet mangler den elastiske fuge mellem vasken / vaskebordet og den tilstødende væg bag arrangementet. I alt mangler 3 fuger, i alt ca. 4 meter elastisk fuge. Der ses ingen skader som følge af forholdet. Se foto 5.
Ad 4. Konklusion:	Forholdet skønnes at være synligt i både 2006 og 2011 og uændret i den mellemliggende periode.
Ad 4 Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i 2006. Forholdet er anført med to K2-bemærkninger under afsnit 9.3 i 2011. Forholdet er en skade og skal registreres i tilstandsrapporten. Der vurderes ikke at være risiko for opfugtning af konstruktionen. Forholdet bør anføres med en K1-bemærkning under punkt 9.3 i en retvisende tilstandsrapport.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fugerne kan lukke med elastisk fugemasse for ca. 1.200 kr, inkl. moms
Ad 4. Forbedringer:	Arbejdet er ikke en forbedring af huset.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen supplerende bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Der er ældre, oprindelige nedstøbte gulv afløb i bryggers og badeværelse. Gulv afløbsskålen er nedstøbt i for lav højde og der er 2-3 cm synlig, ubeskyttet betonkant i begge afløbsskåle. Se foto 6 og 7.
Ad 5. Konklusion:	Forholdet skønnes at være synligt i både 2006 og 2011 og uændret i den mellemliggende periode.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i 2006. Forholdet er anført med en K3-bemærkning under afsnit 9.4 i 2011. Forholdet er en skade og skal registreres i tilstandsrapporten. Forholdet bør anføres med en K3-bemærkning under punkt 9.4 i en retvisende tilstandsrapport.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afløbsskålene kan forsegles og armeres med en vandtæt overgang mellem gulvbeklægningen og afløbsskålen. Arbejdet skønnes at kunne udføres for 5.500 kr, inkl. moms og inkl. nødvendig de- og genmontage af vaskearrangementet i badeværelset.
Ad 5. Forbedringer:	Reparationen er ikke en forbedring af huset.

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen supplerende bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Gulvet i brusenichen er belagt med grove fliser, 20 x 20 cm. Fliserne har fald mod afløb, dog ganske svagt, ca. 8 mm pr. meter. Se foto 8. Der ses ingen skjolder eller misfarvninger efter kalk og okker på fliser eller fuger.
Ad 6. Konklusion:	Forholdet skønnes at være synligt i både 2006 og 2011 og uændret i den mellemliggende periode.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i 2006. Forholdet er anført med en K1-bemærkning under afsnit 9.5 i 2011. Forholdet vurderes at henhøre under bagatelagtige forhold, der ikke påvirker bygnings værdi eller brug nævneværdigt. Forholdet skal derfor ikke skadesangives i en tilstandsrapport.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Faldet kan rettes for ca. 6.000 kr, inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Reparationen er ikke en forbedring af huset.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen supplerende bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Eltavlen er helt åbenlyst hverken lovlig eller autoriseret udført. Der er en del løse kabler, flere uautoriserede indføringer i tavlen, kabler, der er samlet med kronemuffer og mangelfuld afdækning af selve tavlen. Der er risiko for personskade ved tavlen. Se foto 9. Udvendige lamper, monteret på facaden mod gaden, er helt åbenlyst ikke monteret af faguddannede personer. Inder- og yderkabel er afklippet forkert og tilgangen mangler den yderste beskyttelse. Se foto 10. Der er ingen løse eller bløde lampeledninger, der føres gennem badeværelsesloftet. Der er ingen mangelfulde loftdåser. I de fleste rum er lampestederne monteret som vægdåser.
Ad 7. Konklusion:	Forholdet skønnes at være synligt i både 2006 og 2011 og uændret i den mellemliggende periode. Dog er bløde ledninger gennem badeværelsesloftet antageligt fjernet efter 2006-rapporten. Hullerne ses stadig.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Eneste bemærkning til elinstallationen i 2006-rapporten er en K3-bemærkning om bløde ledninger i badeværelsesloftet. Elinstallationer anføres med en UN-bemærkning i 2011 og en anbefaling af, at der foretages et eltjek i ejendommen. Forholdet skal registreres med en UN-anmærkning i punkt 11.1, med anbefaling af, at der foretages et eltjek i ejendommen i en retvisende tilstandsrapport.

Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er ikke muligt at anslå udbedringsomkostningen før resultatet af den anbefalede gennemgang foreligger.
Ad 7. Forbedringer:	Udbedringen er ikke en forbedring af ejendommen.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen supplerende bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	Afløbet fra bryggersvasken er ført i 50 mm afløbsrør og er tilsyneladende trukket bag skabsarrangementet, gennem ydervæggen og ned i jorden. Installationen er delvist skjult bag beplantning og et installationsskab. Se foto 11. KL er af en håndværker blevet gjort opmærksom på, at afløbet fra vasken er tilsluttet regnvandsbrønden. De indvendige afløb er fundet i orden, det udvendige afløb og tilslutningen til regnvandsbrønden er ikke lovlig.
Ad 8. Konklusion:	Forholdet skønnes at være synligt i både 2006 og 2011 og uændret i den mellemliggende periode.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i 2006. Forholdet er ikke registreret i 2011. De indvendige installationer er uden skader og skal ikke registreres i en tilstandsrapport. Den udvendige konstruktion og selve tilslutningen i jorden er ikke omfattet af huseftersynsordningen og kan derfor ikke forventes noteret i en tilstandsrapport.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afløbet skønnes at kunne omlægges for ca. 3.000 kr, incl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Udbedringen er ikke en forbedring af huset.

Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen supplerende bemærkninger