

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 7/2011/142

Besigtigelsesdato:	2. maj 2011
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):	
Datering, navn og underskrift:	10. maj 2011

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ikke beskrevet tegn på fugt i nord/vest værelse. 2. Ikke beskrevet defekt bagside af frontispise 3. Vandindtrængning på skråvæg over wc mod øst.
Klagers påstand:	Ad. 1 og 2 burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 3 Vandindtrængningen er ikke umiddelbar synlig idet spor på klinkerne på væggen nemt kan vaskes af. Derfor kan det ikke forventes at BB har nævnt det i rapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1 forholdet er uændret fra ejendommen blev besigtiget. Ad. 2 forholdet er blevet forværret på grund af den hårde vinter. Ad. 3 forholdet var ikke synligt på besigtigelses tidspunkt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og varmt. Dog havde det regnet kraftigt dagen forinden.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1 Ikke beskrevet tegn på fugt i nord/vest værelse.	Den vandrette liste der afslutter skråvæggen over skunkvæggen mod vest har afskallet maling. På skunkvæggen umiddelbart under listen var der tegn på striber fra vand, der var løbet ned. Der er ikke adgang til skunken. Med indstiksmåler kan ikke måles fugt.
Ad 1. Konklusion:	Det må konstateres, at der på et tidspunkt har været en vandskade på det nævnte sted.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er nævnt at tagsten i områder er forskubbet mod bl.a. øst og vest. (K3). Samt at der er defekte tagsten mod vest. (K3). Hvilket betragtes som retvisende. BB burde have nævnt at der er tegn på vandskade på skunkvæggen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring må ske ved at udskifte tegltaget. Der er ikke undertag under det nuværende tag. Stillads og udskiftning af hele taget excl. udskiftning af tagvinduer. Kr. incl. moms 390.763,-. I henhold til tilbud. Der er ikke taget stilling til fordelingen i henhold til samejekontrakten.
Ad 1. Forbedringer:	Det vurderes at tegltaget er det oprindelige fra 1903 og dermed er taget 108 år gammelt. I henhold til levetidstabellen fra forsikring og pension har tegltage 20 % tilbage når de er 100 år gamle. Dermed er forbedringsværdien 80 % svarende til kr. incl. moms 312.610,-.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Ikke beskrevet defekt bagside af frontispice	Forsiden af frontispicen fremstår i pæn stand som den øvrige del af facaden. Når bagsiden af frontispicen besigtiges fra tagvinduer fremstår højre side med ganske små afskallinger. Vestre side fremstår med store afskallinger og revner.
Ad 2. Konklusion:	Bagsiden af frontispicen har flere defekter især på venstre side.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BB har under punkt 8.7 kviste beskrevet at bagsiden af frontispice (kvisttop) er afskallet. Note: Manglende puds accelerer nedbrydningen af murværket. (K2). Det vurderes at BB har beskrevet at der er et problem med bagsiden af frontispicen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Bagsiden af frontispicen skal murer renoveres. Fuger under puds udskiftes og puds reetableres. Udgiften til stillads er under taget og derfor ikke medtaget her. Kr. incl. moms 15.000 Der er ikke taget stilling til fordelingen i henhold til samejekontrakten.
Ad 2. Forbedringer:	Ejendommens facader er renoveret inde for de senere år. Når man ser på højre bagside af frontispicen ser det ud til at disse arealer også er medtaget. I henhold til V&S prisbøgerne er levetiden for fuger 50 år og levetiden for puds er 40 år. Det skønnes at facaderne er renoveret inden for de sidste 5 år. Hvorved der er 90 % af levetiden tilbage. Dermed er forbedringsværdien 10 % svarende til kr. incl. moms,- 1.500,-.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Vandindtrængning på skråvæg over wc mod øst	Der kunne ikke måles fugt i beklædningsbrædderne på skråvæggen og der var ikke synlige spor fra vandskader.
Ad 3. Konklusion:	Vandindtrængning kan ikke konstateres.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er nævnt at tagsten i områder er forskubbet mod bl.a. øst og vest. (K3). I sælgeroplysninger er nævnt at taget har været utæt på bagsiden mod vejen. Det fremgår ikke af BB's rapport om hvor utætheden har været, hvilket burde have fremgået af rapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring må ske ved at udskifte tegltaget. Der er ikke undertag under det nuværende tag. Stillads og udskiftning af hele taget excl. udskiftning af tagvinduer. Kr. incl. moms 390.763,-. I henhold til tilbud. Der er ikke taget stilling til fordelingen i henhold til samejekontrakten.
Ad 3. Forbedringer:	Det vurderes at tegltaget er det oprindelige fra 1903 og dermed er taget 108 år gammelt. I henhold til levetidstabellen fra forsikring og pension har tagtage 20% tilbage når de er 100 år gamle. Dermed er forbedringsværdien 80 % svarende til kr. incl. moms 312.610,-.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

