

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11075

Besigtigelsesdato:	12. september 2011
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:	

Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Begge kehlspær var synligt rådne, bøjede og flækkede 2. Yderligere spær var synligt rådne 3. Næsten alle spær og lægter var angrebet af træborende insekter. 4. Brugsvandsrør var gennemtærede med synlig gennemtæring. 5. Faldstamme var gennemtæret med synlig gennemtæring. 6. Skorstenen var nedbrudt 7. Mange el-installationer var tydeligt ulovlige. 8. Kældervægge var malet med plastmaling (ikke diffusionsåben), hvorfor pudsen blev ødelagt og faldt ned. 9. Kun den ene dør til terrassen af to og den ene dør til altanen af kunne åbnes. 10. Gulv i stue var råddent. Træet var synligt nedbrudt i det ene hjørne. 11. Revner i vinduesfuger og fuger omkring terrassedør var tætnet med acryl fugemasse. 12. Belægningen på altan var synligt utæt og bærende jerne nedbrudt deraf. Der var tydelige revner på siderne ud for altanen, samt en revne i selve altanen. 13. Stik/bærejern over altandør var nedbrudt med en synlig revne over altandør. 14. Gulv var råddent på loft. Træet er/var synligt nedbrudt. 15. Trykekspansionsbeholder på fyr var defekt. 16. To termostater var utætte med rust på gulv under termostater. 17. Relætype var ikke HPFI. Der står EHFI på relæet, hvilket er et HFI relæ. 18. Der har aldrig været termoruder i bygningen, som beskrevet i tilstandsrapporten
-----------------------------	---

Klagers påstand:	<u>Ad 1. Begge kehlspær var synligt rådne, bøjedede og flækkede</u> Dækkes af ejerskifteforsikring på nær selvrisko på kr. incl. moms 25.000,00 - 5.000,00 = 20.000,00. Forholdet er udbedret. <u>Ad 2. Yderligere spær var synligt rådne</u> Udgiften er dækket af ejerskifteforsikringen. Herfra skal trækkes selvrisko. Kr. incl. moms 61.178,75 - 5.000,00 = 57.178,75. Forholdet er udbedret. <u>Ad 3. Næsten alle spær og lægter var angrebet af træborende insekter.</u> Der er stadig noget synligt træværk på loftet, der er angrebet af træborende insekter. Forholdet er udbedret. <u>Ad 4. Brugsvandsrør var gennemtærede med synlig gennemtæring.</u> 40% af udgiften er dækket af ejerskifteforsikringen. Herfra skal trækkes selvrisko på kr. incl. moms 5.000,00. Forholdet er udbedret. <u>Ad 5. Faldstamme var gennemtæret med synlig gennemtæring.</u> 30% af udgiften er dækket af ejerskifteforsikringen. Herfra skal trækkes selvrisko på kr. incl. moms 5.000,00. Forholdet er udbedret. <u>Ad 6. Skorstenspiben var nedbrudt</u> 50% af udgiften er dækket af ejerskifteforsikringen. Herfra skal trækkes selvrisko på kr. incl. moms 5.000,00. 24.649,40 – 12.324,70 – 5.000,00 = 7.324,70. Forholdet er udbedret. <u>Ad 7. Mange el-installationer var tydeligt ulovlige.</u> BS skulle have nævnt at el-installationen i kælderen ikke var lovlig.
-------------------------	--

Ad 8. Kældervægge var malet med plastmaling (ikke diffusionsåben), hvorfor pudsen blev ødelagt og faldt ned.
65% af udgiften er dækket af ejerskifteforsikringen. Herfra skal trækkes selvriskoen på kr. incl. moms 5.000,00.
Forholdet er udbedret.

Ad 9. Kun den ene dør til terrassen af to og den ene dør til altanen af kunne åbnes.
Forholdet er udbedret.
Det viser sig at altandøren ikke fejler noget, men at murstikket over altandøren sætter sig.

Ad 10. Gulv i stue var råddent. Træet var synligt nedbrudt i det ene hjørne.
Reparation af ca. 1 m² gulv. Udgiften er dækket af ejerskifteforsikringen. Herfra skal trækkes selvriskoen på kr. incl. moms 5.000,00.
Forholdet er udbedret.

Ad 11. Revner i vinduesfuger og fuger omkring terrassedør var tætnet med acryl fugemasse.
Udgiften er dækket af ejerskifteforsikringen.
Forholdet er udbedret mod syd og er nu opstået mod nord.

Ad 12. Belægningen på altan var synligt utæt og bærende jern nedbrudt deraf. Der var tydelige revner på siderne ud for altanen, samt en revne i selve altanen.
55% af udgiften er dækket af ejerskifteforsikringen. Herfra skal trækkes selvriskoen på kr. incl. moms 5.000,00.
Forholdet er ved at blive udbedret.

Ad 13. Stik/bærejern over altandør var nedbrudt med en synlig revne over altandør.
Der er påbegyndt murerreparation over døren.
Forholdet er ved at blive udbedret.

Ad 14. Gulv var råddent på loft. Træet er/var synligt nedbrudt.
Forholdet er stadigvæk synligt.
Dækkes af forsikringen.

	<u>Ad 15. Trykekspansionsbeholder på fyr var defekt.</u> Det blev oplyst at membranen inden i beholderen var defekt, hvorved der ikke kan ses ydre tegn på skade. Forholdet er udbedret. <u>Ad16. To termostater var utætte med rust på gulv under termostater.</u> Der var tale om haner. Forholdet er udbedret. <u>Ad 17. Relætype var ikke HPFI. Der står EHFI på relæet, hvilket er et HFI relæ.</u> Der er ikke tale om en ulovlighed eller en risiko for skade. Punktet er frafaldet. <u>Ad 18. Der har aldrig været termoruder i bygningen, som beskrevet i tilstandsrapporten</u> KK mener, at tilstandsrapporten generelt er fejlbehæftet. Der er givet et misvisende billede af ejendommens vedligeholdelsesstand. Krav kr. incl. moms 500.000. Det forventes at kr. incl. moms 30.000 der er brugt på selvrisiko dækkes.
--	---

Den bygningssagkyndiges forklaring:	<u>Ad 1. Begge kehlspær var synligt rådne, bøjede og flækkede</u> Forholdet er udbedret. <u>Ad 2. Yderligere spær var synligt rådne</u> Forholdet er udbedret. <u>Ad 3. Næsten alle spær og lægter var angrebet af træborende insekter.</u> Forholdet er udbedret. <u>Ad 4. Brugsvandsrør var gennemtærede med synlig gennemtæring.</u> Forholdet er udbedret. <u>Ad 5. Faldstamme var gennemtæret med synlig gennemtæring.</u> Forholdet er udbedret. <u>Ad 6. Skorstenen var nedbrudt</u> Forholdet er udbedret. <u>Ad 7. Mange el-installationer var tydeligt ulovlige.</u> Ingen åbenlyse ulovligheder ved genbesigtigelsen. <u>Ad 8. Kældervægge var malet med plastmaling (ikke diffusionsåben), hvorfor pudsen blev ødelagt og faldt ned.</u> Forholdet er udbedret. <u>Ad 9. Kun den ene dør til terrassen af to og den ene dør til altanen af kunne åbnes.</u> Forholdet er udbedret. <u>Ad 10. Gulv i stue var råddent. Træet var synligt nedbrudt i det ene hjørne.</u> Forholdet er udbedret.
--	---

	<u>Ad 11. Revner i vinduesfuger og fuger omkring terrassedør var tætnet med acryl fugemasse.</u> Forholdet er udbedret mod syd og er opstået mod nord. <u>Ad 12. Belægningen på altan var synligt utæt og bærende jerne nedbrudt deraf.</u> Afvises på grund af altanens alder. <u>Ad 13. Stik/bærejern over altandør var nedbrudt med en synlig revne over altandør.</u> Forholdet er under udbedring. <u>Ad 14. Gulv var råddent på loft. Træet er/var synligt nedbrudt.</u> Afvises på grund af at forsikringen dækker. <u>Ad 15. Trykekspansionsbeholder på fyr var defekt.</u> Skjult forhold som ikke afdækkes ved et huseftersyn Forholdet er udbedret. <u>Ad16. To termostater var utætte med rust på gulv under termostater.</u> Forholdet er udbedret. <u>Ad 17. Relætype var ikke HPFI. Der står EHFI på relæet,</u> hvilket er et HFI relæ. Punktet er faldet fra. <u>Ad 18. Der har aldrig været termoruder i bygningen, som beskrevet i tilstandsrapporten</u> Ingen forklaring. BS kunne ikke huske ejendommen og havde ingen bemærkninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt ca. 18° C.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Begge kehlspær var synligt rådne, bøjede og flækkede	Forholdet er udbedret, og skønsmanden har derfor ikke taget stilling til forholdet.
Ad 1. Konklusion:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Yderligere spær var synligt rådnede	Forholdet er udbedret, og skønsmanden har derfor ikke taget stilling til forholdet.
Ad 2. Konklusion:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Næsten alle spær og lægter var angrebet af træborende insekter.	KK oplyser, at trædele der var angrebet så styrken var forringet. Udskiftning er sket. Udskiftede dele kan ikke besigtiges på grund af undertaget og kan derfor ikke vurderes.
Ad 3. Konklusion:	Hvis de udskiftede dele var angrebet, som de dele der er synlige nu, må det skønnes, at angrebene var synlige da tilstandsrapporten blev udformet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Punktet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket det burde være.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da det præcise omfang er ukendt, kan der ikke regnes på udbedringsudgiften.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Brugsvandsrør var gennemtærede med synlig gennemtæring.	Forholdet er udbedret, og skønsmanden har derfor ikke taget stilling til forholdet.
Ad 4. Konklusion:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Faldstamme var gennemtæret adskillige steder.	Forholdet er udbedret, og skønsmanden har derfor ikke taget stilling til forholdet.
Ad 5. Konklusion:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Skorstenspipen var nedbrudt	Forholdet er udbedret, og skønsmanden har derfor ikke taget stilling til forholdet.
Ad 6. Konklusion:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Mange el-installationer var tydeligt ulovlige.	I kælderen manglede kronemuffer og dæksler i alt 5 steder.
Ad 7. Konklusion:	De manglende dæksler er umiddelbart synlige.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kr. incl. moms 1.500,00 skønnet incl. kørsel.
Ad 7. Forbedringer:	Ingen forbedring.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Kældervægge var malet med plastmaling (ikke diffusionsåben), hvorfor pudsen blev ødelagt og faldt ned.	Forholdet er udbedret, og skønsmanden har derfor ikke taget stilling til forholdet.
Ad 8. Konklusion:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Kun den ene dør til terrassen af to og den ene dør til altanen af kunne åbnes.	Forholdet er udbedret, og skønsmanden har derfor ikke taget stilling til forholdet.
Ad 9. Konklusion:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Gulv i stue var råddent. Træet var synligt nedbrudt i det ene hjørne.	Forholdet er udbedret, og skønsmanden har derfor ikke taget stilling til forholdet.
Ad 10. Konklusion:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Revner i vinduesfuger og fuger omkring terrassedør	Forsikringen har betalt for udbedring på facade mod syd. Nu er forholdet opstået på facaden mod nord.
Ad 11. Konklusion:	Vinduerne er de oprindelige og de er monteret som det var almindeligt på dette tidspunkt. Vinduerne blev monteret og mureren pudsede falsene ind over fronten på vindueselementet. På dette tidspunkt blev kalfatringsfuger udført af mørtel. Træ og puds arbejder forskelligt, derfor vil der komme en revne mellem de to materialer. Senere har man så prøvet at lave en kalfatringsfuge i et andet materiale mellem de 2 materialer.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	I september 2009 altså 1½ år efter at tilstandsrapporten er udført besigtiger Tryg ejendommen. Tryg konstaterer kun problemet mod syd. Derfor vurderes det at problemet ikke var synligt da BS udførte rapporten. Altså har BS ingen fejl.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kr. incl. moms 5.000.
Ad 11. Forbedringer:	Ingen forbedring.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12. Belægningen på altan var synligt utæt og bærende jernene nedbrudt deraf. Der var tydelige revner på siderne ud for altanen, samt en revne i selve altanen.	Forholdet er under udbedring og skønsmanden har derfor ikke taget stilling til forholdet.
Ad 12. Konklusion:	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 13. Stik/bærejern over altandør var nedbrudt med en synlig revne over altandør.	Forholdet er under udbedret, og skønsmanden har derfor ikke taget stilling til forholdet.
Ad 13. Konklusion:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 14. Gulv var råddent på loft. Træet er/var synligt nedbrudt.	Der er en mindre rådskaade over 3 gulvbrædder på gulvet i loftrummet.
Ad 14. Konklusion:	Skaden skønnes uændret.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være konstateret da tilstandsrapporten blev udført.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kr. incl. moms 1.500 incl. kørsel
Ad 14. Forbedringer:	Ingen forbedring
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger
Ad 14. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 15. Trykekspressionsbeholder på fyr var defekt.	Forholdet er udbedret, og skønsmanden har derfor ikke taget stilling til forholdet.
Ad 15. Konklusion:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 16. To termostater var utætte med rust på gulv under termostater.	Der var tale om 2 gamle radiatorhaner. Forholdet er udbedret, og skønsmanden har derfor ikke taget stilling til forholdet.
Ad 16. Konklusion:	Ingen bemærkninger.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 16. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 16. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 17. Relætype var ikke HPFI. Der står EHFI på relæet, hvilket er et HFI relæ.	Punktet er frafaldet.
Ad 17. Konklusion:	Ingen bemærkninger.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 17. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 17. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 18. Der har aldrig været termoruder i bygningen, som beskrevet i tilstandsrapporten	I kælder, stueetage og 1. sal var der ingen termoruder. Tagvinduer var nye i forbindelse med udskiftning af taget.
Ad 18. Konklusion:	Der er ingen forklaring på hvorfor BS har beskrevet at der er termoruder.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Oplysninger til ejerskifteforsikring punkt 4
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er intet at udbedre.
Ad 18. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 18. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.