

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	10. april 2012 kl. 13.30
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagnedløb på hovedhuset slutter på terræn. 2. Ulovlige elafbrydere og kabelføringer ved badeværelse og værelse samt på nordgavlen. 3. Inddækning ved indgangspartiet er utæt. 4. Vandindtrængning af overfladevand i garagen. 5. Mursten med huller på nordgavlen. 6. Vindue i tilbygning kan ikke åbnes helt. 8. Vandret revne i flisevæg i lille badeværelse. 9. Isolering ved skråvægge skadet af mår. 10. Spær mod vest har borebilleskade i tagrum. 11. Der er utætheder ved varmerør ved unit i kælder.
Klagers påstand:	Forholdene burde være oplyst i tilstandsrapporten enten af den bygningssagkyndige eller af sælgeren under sælgers oplysninger.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Henviser til brev af 8. november 2011 til klagers advokat og mener, at tilstandsrapporten giver et retvisende billede af ejendommens tilstand.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, 10°C.
Øvrige forhold:	Der blev aftalt følgende vedrørende de af klagers advokat fremsendte punkter: Ad 4: Klagen vedrørende kloakopstuvning i vaskehuset udgår, da den vedrører funktionsforhold / sælgers oplysninger. Ad 7: Klagen vedrører utilgængelige skunke udgår, da den vedrører sælgers oplysninger, mens forholdet er oplyst af den bygningssagkyndige.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tagnedløb på hovedhuset slutter på terræn:	Tagnedløbet ved husets nordvestlige hjørne er tilsluttet nedløbsbrønd, men er også udført ned et sideudløb som slutter over terræn for opsamling af regnvand. Iflg. klager fungerer kloakken ikke, således at regnvandet kun kan bortledes via sideudløbet.
Ad 1. Konklusion:	Forholdet bør udbedres, så afledningen af regnvandet kan fungere korrekt, men der skal en destruktiv undersøgelse til at klarlægge, hvor skaden er henne i afløbssystemet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige kan ikke visuelt konstatere, at der er et problem, og da sælger har svaret nej i pkt. 0.6 på spørgsmålet, om der er tilstoppede kloakker, har indklagede ikke haft mulighed for at gøre opmærksom på problemet i rapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er indhentet et tilbud på lovlig- /funktionsdygtiggørelse af tagnedløbet på kr. 9.750,- inkl. moms, men da tilbuddet ikke er specificeret, og da undertegnede ikke kender skadens omfang, kan tilbuddet ikke vurderes.
Ad 1. Forbedringer:	Kan jfr. ovenstående ikke vurderes.
Ad 2. Ulovlige elafbrydere og kabelføringer v. badeværelse, værelse samt på nordgavlen:	Ved åstedsforretningen var 2 afbrydere ved badeværelset og 2 afbrydere i værelset i tilbygningen delvist demonteret, og her kunne det konstateres, at de var ulovligt monteret, og at kablerne var ulovligt anbragt. Med hensyn til installationerne på nordgavlen, så var der ikke tale om ulovligheder, men om manglende funktion iflg. klager.
Ad 2. Konklusion:	Der er tale om ulovlige installationer ved badeværelse og værelse samt muligvis manglende funktion på nordgavlen
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige skal ikke foretage destruktive undersøgelser og funktionsafprøvninger, og da sælger ikke har givet oplysninger om uautoriseret installationsudførelse, foreligger der ikke fejl hos indklagede.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Klager har indhentet pris på kr. 4.969,- inkl. moms for lovliggørelsen.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen i forhold til en tilsvarende intakt installation.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Inddækning ved indgangspartiet er utæt:	Inddækningen af paptaget mod boligens sydgavl er udført med kobberlister, hvor den inderste vinkelbøjning har lidt bagfald, og hvor der anvendt mørtelfuge ved den indfræste kant. Fugen er revnet flere steder. På loftet i indgangspartiet, var der ingen skader at se, men det var også iflg. parterne renoveret.
Ad 3. Konklusion:	Da der er bagfald på den monterede inddækning, og da den ikke er lukket med en elastisk fuge ved gavlmuren, er der risiko for fugtindtrængning ved slagregn på gavlen.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og da der ingen skade kan konstateres indvendigt i øjeblikket, kan undertegnede ikke afgøre, om der har været en synlig indvendig skade. Den udvendige skade ved inddækningen burde dog være nævnt.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af inddækningen med nyt inddækningsprofil og elastisk fuge skønnes at koste kr. 3.000,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Det skønnes at være tale om en 50 % forbedring svarende til kr. 1.500,- inkl. moms i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 4. Vandindtrængning af overfladevand i garagen:	Der er monteret nedløbsbrønd foran garagen, og der er fald mod denne. Iflg. klager har der dog også kun været problemer, når nedløbsbrønden ikke fungerede.
Ad 4. Konklusion:	Der var ikke opstuvning ved åstedsgennemgangen, og skaden må derfor betegnes som en funktionsskade.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Da opbygningen visuelt ser korrekt ud, og da sælger ikke har oplyst nogen problemer med tilstoppede kloakker under pkt. 0.6, har indklagede ikke begået nogen fejl.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da skadens omfang kun kan afklares ved en destruktiv undersøgelse eller en TV-inspektion, kan udbedringsomfanget ikke fastlægges.
Ad 4. Forbedringer:	Evt. forbedringsværdi kan jfr. ovenstående ikke fastlægges.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Mursten med huller på nordgavlen:	Der blev fundet 2 borehuler, skønsmæssig Ø 7 mm, i 13 mursten i stueetagen i nordgavlen, formentlig fra fastgørelse af en tidligere tagrem for et udhus/halvtæg.
Ad 5. Konklusion:	De pågældende sten har disse synlige skader, som dog ikke har givet yderligere skader, og stenene er ikke gennemborede.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under Bygningens tilstand pkt. 3.1 nævnt at "enkelte teglsten i facaden mod øst har skader efter rustne søm", men de skadede sten mod nord er ikke nævnt, hvilket de burde være, evt. med karakteren K1.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af de 13 mursten skønnes at koste kr. 1.500,- inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer, da der kun udføres en lokal reparation.
Ad 6. Vindue i tilbygning kan ikke åbnes helt:	Vinduet mod vest i tilbygningens værelse kan kun åbnes 26 cm, hvor den øverste kant så går imod stjernkanten af kobber. Forholdet betyder, at vinduet ikke tilnærmelsesvis kan åbnes som en redningsåbning med 50 cm bredde.
Ad 6. Konklusion:	Da vinduet ikke kan åbnes som redningsåbning, bør der ske en udbedring, evt. ved at montere en 3 cm højere placeret stjerne.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og er heller ikke umiddelbar visuelt konstaterbar.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af den ca. 70 cm høje falsede kobberstjerne på tilbygningen mod vest skønnes at koste kr. 15.000,- inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Forbedringsværdien i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion, skønnes at være 50 % eller kr. 7.500,- inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Vandret revne i flisevæg i lille badeværelse:	Der er vandret revne gennem 6 vægfliser i vådzone i det lille badeværelse.
Ad 8. Konklusion:	De 6 fliser bør udskiftes til nye og evt. bagvedliggende revne bør udbedres til vandtæt konstruktion.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten men burde være det da der er tale om en kritisk skade.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af fliser og udbedring af skillevæg skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 9. Isolering ved skråvægge skadet af mår:	Isoleringen af skråvæggene mod vest var skadet foroven ved hanebåndet, og det er sandsynligt at skaden er forårsaget af en mår. Da der ikke var adgang til skunkene, kan skadesomfanget ikke præcist fastlægges, men da der iflg. klager var efterladenskaber efter mår på hanebåndsloftet, er det sandsynligt at skaden er størst i nærheden af dette område. Der var en mår-fælde på loftet, og iflg. klager stod den der på overtagelsestidspunktet, placeret af sælger.
Ad 9. Konklusion:	Mineraluldsisoleringen på skråvæggen med en tykkelse på 100 mm er skadet foroven i et område på ca. 3 m ² mod vest.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men det er ikke nemt at tidsfæste en sådan skade, da måren kan være kommet efter indklagedes bygningsgennemgang.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af den synligt skadede isolering skønnes at koste kr. 1.000,- inkl. moms
Ad 9. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Spær mod vest har borebilleskade i tagrum:	Et spærhoved i den vestlige tagflade har et område med borebilleskader på ca. 15 x 2 cm. Spæret er forstærket / oprettet med planker på begge sider.
Ad 10. Konklusion:	Boligen er fra 1915, hvorfor det ikke er usædvanligt med mindre borebilleskader. Omfanget her skønnes også at være af et sådant omfang, at der ikke er behov for at forstærke spæret yderligere.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men under Bygningens tilstand pkt. 8.8 er der dog nævnt, at "der er tegn på borebilleangreb i spærene på kvisten". Da der er omtalt borebilleskader i tagrummet, og da spæret ikke skønnes at være væsentligt svækket, vurderes den manglende registrering som værende af bagatelagtigt omfang.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 10. Forbedringer:	Ingen.
Ad 11. Der er utætheder ved varmerør ved unit i kældere:	Der er rustløbestreg på rør ved veksleren, og der er større skjold på rørisoleringen under veksleren. Strengen var lukket ved gennemgangen.
Ad 11. Konklusion:	Der er tegn på utæthed ved rørsamlingen og varmerøret, hvilket bør udbedres.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten og kan være vanskeligt at tidsfæste, men på det foto, som indklagede har taget den 13. oktober 2010, ser det ud til, at skjolden har været til stede ved gennemgangen.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af rørstumpen og –vinklen samt efterisolering skønnes at koste kr. 2.000,- inkl. moms.
Ad 11. Forbedringer:	Da anlægget skønnes at være over 20 år gammelt, kan forbedringsværdien sættes til 75 % eller kr. 1.500,- inkl. moms.