

SKØNSERKLÆRING

J. NR. 12024

Besigtigelsesdato:	20.6.2012
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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Taget er utæt - der er fugtskjalde på loft. 2. Loftet i stuen, samt værelse 1. sal hænger. 3. Gipsloftet i fyrrum fugtskadet ved skorsten. 4. Defekt isoleringen/dampspærre på bygning B 5. Manglende ventilation af tagrum bygning A. 6. Varmerør er ikke isoleret, og interimistisk samlet i tagrum over bygning B. 7. Rør i baggang utæt ved varmtvandsbeholder. 8. Ulovlig elinstallation, herunder tilslutning af opvaskemaskine, løse stikkontakter, samt forlængerledning boret gennem væg mellem køkken og bryggers. 9. Kedel fungerede ikke* 10. Toilet fungerer ikke* 11. Vandinstallation larmer* * er ikke vurderet, da el - og vvs-installationernes funktion ikke hører under huseftersynsordningen.
Klagers påstand:	KL ønsker udgifter til udbedring af ovenstående forhold dækket.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	a) Der var ikke adgang til skunkrum mod øst i bygning A. b) Garagen og loftrum over garagen kunne ikke besigtiges fuldt ud pga. oplag af husgeråd m.v. <i>(KL bekræfter at der var meget oplag i huset)</i> c) Vand, varme og afløbsinstallationer kontrolleres ikke i forbindelse med huseftersynet. d) Der kan være forhold som er opstået i perioden mellem besigtigelsen og indgivelse af klagen
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, 18°, let vind.
Øvrige forhold:	Pkt. 5 er tilføjet af KL i forbindelse med syn og skønsforretningen (efter BS var kørt fra stedet)

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>							
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres utætheder/manglende skumbølgeklodser ved skotrende mellem bygning A og B, foto 3. Herudover kunne der, i værelse mod sydøst (bygning A), konstateres fugtskjolde på loftet langs øst facade, foto 4, der kunne dog ikke umiddelbart konstateres utætheder i taget.						
Ad 1. Konklusion:	BS har noteret at der, på tagfladen mod syd <u>på tilbygningen</u> , øverst tæt ved skotrenden var revnet tagplade, skaden er dog fejlplaceret under bygning A. Da der ikke umiddelbart kunne konstateres andre utætheder i taget, skønnes fugtskjolde på loft i værelse grundet kondensdannelse, som følge af mangelfuld isolering i skunkrummet herover.						
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Manglende skumbølgeklodser ved skotrende mellem bygning A og B (ses i tagrum over bygning B) er ikke noteret, men det er uvist hvorvidt BS har kunnet besigtige tagrummet pga. oplag. Mht. fugtskjolde på loft i værelse kan det ikke vurderes om fugtskjolde har været tilstede på besigtigelsestidspunktet, og da skunkrum mod øst ikke er tilgængelig, vurderes der ikke at være begået fejl ved ikke at nævne forholdene i tilstandsrapporten. <i>Note: BS har undtaget besigtigelse af skunkrum mod øst, samt tagrum over bygning B.</i>						
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Etablering af skunklem</td><td style="text-align: right;">2.500,-</td></tr> <tr> <td>Efterisolering af skunkrum</td><td style="text-align: right;">6.000,-</td></tr> <tr> <td>Samlet</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8.500,-</td></tr> </table>	Etablering af skunklem	2.500,-	Efterisolering af skunkrum	6.000,-	Samlet	8.500,-
Etablering af skunklem	2.500,-						
Efterisolering af skunkrum	6.000,-						
Samlet	8.500,-						
Ad 1. Forbedringer:	<table> <tr> <td>Etablering af skunklem</td><td style="text-align: right;">100 %</td></tr> <tr> <td>Efterisolering af skunkrum</td><td style="text-align: right;">50 %</td></tr> </table>	Etablering af skunklem	100 %	Efterisolering af skunkrum	50 %		
Etablering af skunklem	100 %						
Efterisolering af skunkrum	50 %						
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.						
Ad 1. Eventuelt:							

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>							
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Det kunne konstateres at bræddeløfter i stuen, samt loft i tagetagen hænger, foto 5 og 6.						
Ad 2. Konklusion:	Forholdet skønnes ikke forværret næneværdigt siden BS besigtigelse, hvorfor forholdet burde fremgå af tilstandsrapporten.						
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at loft i stue hænger som følge af uhensigtsmæssigt belastning på spærfod, pga. tidligere opmagasinering af indbo/oplag i tagrummet, hvilket spær/spærfod sandsynligvis ikke er dimensioneret til, og/eller fordi spær generelt er underdimensionerede. I tagetage vurderes forholdet grundet mangelfuld opsømning af loftbeklædning.						
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Opretning af loft og forstærkning af spær i stue.</td> <td style="text-align: right;">Kr. 25.000,-</td> </tr> <tr> <td>Opretning/eftersømning af loft i tagetage.</td> <td style="text-align: right;">Kr. 3.500,-</td> </tr> <tr> <td>Samlet</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">Kr. 28.500,-</td> </tr> </table>	Opretning af loft og forstærkning af spær i stue.	Kr. 25.000,-	Opretning/eftersømning af loft i tagetage.	Kr. 3.500,-	Samlet	Kr. 28.500,-
Opretning af loft og forstærkning af spær i stue.	Kr. 25.000,-						
Opretning/eftersømning af loft i tagetage.	Kr. 3.500,-						
Samlet	Kr. 28.500,-						
Ad 2. Forbedringer:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Forbedring ved forstærkning af loft over stue.</td> <td style="text-align: right;">50%</td> </tr> <tr> <td>Opretning og fastgørelse af eksisterende lofter i tagetage</td> <td style="text-align: right;">0 %</td> </tr> </table>	Forbedring ved forstærkning af loft over stue.	50%	Opretning og fastgørelse af eksisterende lofter i tagetage	0 %		
Forbedring ved forstærkning af loft over stue.	50%						
Opretning og fastgørelse af eksisterende lofter i tagetage	0 %						
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.						
Ad 2. Eventuelt:							

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>									
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Inddækning omkring skorsten er defekt/mangelfuld, og tagplade under skorsten er revnet, foto 7. Gipsloftet i fyrrum er fugtskadet omkring skorsten, foto 8.								
Ad 3. Konklusion:	Forholdet skønnes ikke forværret nævneværdigt siden BS besigtigelse, hvorfor forholdet burde fremgå af tilstandsrapporten.								
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.								
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Inddækning omkring skorsten</td><td style="text-align: right;">Kr. 3.500,-</td></tr> <tr> <td>Udskiftning af beskadiget loft</td><td style="text-align: right;">Kr. 4.500,-</td></tr> <tr> <td>Malerbehandling af loft</td><td style="text-align: right;">Kr. 4.500,-</td></tr> <tr> <td>Samlet</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">Kr. 12.500,-</td></tr> </table>	Inddækning omkring skorsten	Kr. 3.500,-	Udskiftning af beskadiget loft	Kr. 4.500,-	Malerbehandling af loft	Kr. 4.500,-	Samlet	Kr. 12.500,-
Inddækning omkring skorsten	Kr. 3.500,-								
Udskiftning af beskadiget loft	Kr. 4.500,-								
Malerbehandling af loft	Kr. 4.500,-								
Samlet	Kr. 12.500,-								
Ad 3. Forbedringer:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Ny inddækning omkring skorsten.</td><td style="text-align: right;">50 %</td></tr> <tr> <td>Ved udskiftning af beskadiget loft, samt malerbehandling af samme.</td><td style="text-align: right;">0 %</td></tr> </table>	Ny inddækning omkring skorsten.	50 %	Ved udskiftning af beskadiget loft, samt malerbehandling af samme.	0 %				
Ny inddækning omkring skorsten.	50 %								
Ved udskiftning af beskadiget loft, samt malerbehandling af samme.	0 %								
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.								
Ad 3. Eventuelt:									

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres rodet loftisolering over bygning B, foto 9. Dampspærre under isolering kunne ikke kontrolleres.
Ad 4. Konklusion:	Det kan ikke vurderes i hvor stort omfang tagrummet har kunnet kontrolleres på besigtigelsestidspunktet, pga. oplag, men KL bekræfter at tagrummet før overtagelsen var svært/ikke tilgængelig, og at BS sandsynligvis ikke har kunnet besigtige loftrummet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten, da tagrummet er undtaget besigtigelse pga. oplag.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Justering af isolering Kr. 1.500,-
Ad 4. Forbedringer:	Ingen nævneværdig forbedring.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>							
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Isolering over hanebåndsloft på bygning A ligger rodet, foto 10, og isoleringen blokerer samtidig for ventilation af tagrummet, foto 11. <i>Der var ikke etableret gangbro i tagrummet, hvorfor besigtigelse måtte foregå via åbning i nordlig ende af rummet (ved værelse).</i>						
Ad 5. Konklusion:	Forholdet er åbenlyst, og undertaget bærer samtidig præg af "selvbyg", begge forhold er skønnes ikke ændret siden BS besigtigelse.						
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	BS burde have noteret forholdet i tilstandsrapporten da både isolering og undertag bærer præg af selvbyg, og lofter i tagetagen samtidig hænger. Forholdet burde karakteriseres K3, eller evt. UN, da tagrummet udelukkende kunne besigtiges fra nordlige ende pga. manglende gangbro.						
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Etablering af gangbro</td><td style="text-align: right;">3.000,-</td></tr> <tr> <td>Justering af isolering/undertag</td><td style="text-align: right;">8.500,-</td></tr> <tr> <td>Samlet</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11.500,-</td></tr> </table>	Etablering af gangbro	3.000,-	Justering af isolering/undertag	8.500,-	Samlet	11.500,-
Etablering af gangbro	3.000,-						
Justering af isolering/undertag	8.500,-						
Samlet	11.500,-						
Ad 5. Forbedringer:	<table> <tr> <td>Etablering af gangbro</td><td style="text-align: right;">100 %</td></tr> <tr> <td>Justering af isolering/undertag</td><td style="text-align: right;">0 %</td></tr> </table>	Etablering af gangbro	100 %	Justering af isolering/undertag	0 %		
Etablering af gangbro	100 %						
Justering af isolering/undertag	0 %						
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.						
Ad 5. Eventuelt:							

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres enkelte uisolerede varmerør i tagrum over bygning B, men hovedpart af rør var isoleret med henholdsvis mineraluld og rørskåle, foto 12. Der kunne ikke konstateres utætte eller intermistiske samlinger.
Ad 6. Konklusion:	Forholdet er udbedret og kan derfor ikke vurderes.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke begået fejl da BS har undtaget besigtigelse af tagrum over bygning B pga. oplag i rummet.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Isolering af uisolerede varmerør i tagrum. 500,-
Ad 6. Forbedringer:	Isolering af uisolerede rør medfører ingen forbedringer.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 6. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne ikke konstateres utætte ved varmtvandsbeholder da forholdet er udbedret.
Ad 7. Konklusion:	Det kan ikke vurderes hvorvidt forholdet har været skjult på besigtigelsestidspunktet.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Utætte rør skal beskrives som skade i tilstandsrapport.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af utæt rør/samling 1.500,-
Ad 7. Forbedringer:	Medfører ingen nævneværdig forbedring eller levetidsforlængelse af bygningsdelen.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 7. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>							
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	Over køkkenbord kunne konstateres blød ledning (forlængerledning) ført gennem væg mellem køkken og bryggers, foto 13. Herudover kunne konstateres enkelte løse kontakter/stikkontakter, foto 14. I skunkrum mod vest kunne konstateres uafdækket samle-dåse, foto 15. Øvrige klagepunkter er udbedret og kan derfor ikke vurderes.						
Ad 8. Konklusion:	Forholdene skønnes at have været synligt besigtigelsestidspunktet, dog ekskl. tilslutning til opvaskemaskine som, iht. KL, først blev opdaget i forbindelse med udskiftning af opvaskemaskinen.						
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Bløde ledninger må ikke indgå som del af den faste installation, og må ikke føres gennem vægge m.v., hvorfor forholdet burde fremgå af tilstandsrapporten.						
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Etablering af stikkontakt i køkken</td><td style="text-align: right;">1.500,-</td></tr> <tr> <td>Afdækning/fastgørelse af kontakter m.m.</td><td style="text-align: right;">500,-</td></tr> <tr> <td>Samlet</td><td style="text-align: right;">2.000,-</td></tr> </table>	Etablering af stikkontakt i køkken	1.500,-	Afdækning/fastgørelse af kontakter m.m.	500,-	Samlet	2.000,-
Etablering af stikkontakt i køkken	1.500,-						
Afdækning/fastgørelse af kontakter m.m.	500,-						
Samlet	2.000,-						
Ad 8. Forbedringer:	Medfører ingen forbedringer eller levetidsforlængelse.						
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.						
Ad 8. Eventuelt:							