

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12065

Besigtigelsesdato:	
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. Huller i udestuetag og dets inddækning. 2. Gulv i udestue fjedrer stedvist og har fugt-skjolder. 3. Rygningsplader på bolig var revnet med skadet stueloft som følge. 4. Revner i sokler og mure. 5. Dårlige murværksfuger /murbiangreb på solsider. 6. Ulovlige elinstallationer. 7. Tagplader på carport har ikke fastgjorte kanter.
Klagers påstand:	Klager mener, at de nævnte forhold generelt ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og skaderne under pkt. 4 er kun delvist nævnt.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	_____ sagde, at ud over det fremsatte toringsudbud i mail af 30. maj 2011, som omhandler pkt. 1 og 4, mener man ikke, at der er mangler ved tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, 18 °C.
Øvrige forhold:	_____ er ikke længere ansat i _____ hvorfor _____ deltog. _____ har tilbudt en samlet erstatning på pkt. 1 og 4 på kr. 15.000,- inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Huller i udestuetag og dets inddækning:	Der er huller i hovedparten af udestuepladerne af termoplastik, hvilket kan ses ovenfra, men enkelte steder også nedefra. Endvidere er inddækningen repareret med silikonefuge, hvor taget går ind mod boligudhænget, og i udestuen sås fugtskjolder på gulvet nedenunder, især i området ved skorstenen.
Ad 1. Konklusion:	Taget bør udskiftes til nyt tag med ny inddækning, da det er alvorligt skadet, og da inddækningen ikke er tæt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er skaden ikke anført, hvilket den burde være som kritisk skade både under 8.1 Tag-belægning og 8.3 Skotrender/inddækninger. Med hensyn til tidspunktet for skaden, så kan det være svært at fastslå, da hullerne typisk forårsages af kraftigt haglvejr / nytårsraketter, men iflg. klager, blev skaden anmeldt få måneder efter indflytningen i august 2010, altså få måneder efter gennemgangen den 24. juni, hvorfor skaden må antages at have været til stede også dengang
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftningen af taget inkl. ny inddækning skønnes at koste kr. 28.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da taget er 17 år gammelt, skønnes der at være tale om en forbedring på 50 % eller kr. 14.000,- inkl. moms.
Ad 2. Gulv i udestue fjedrer stedvist og har fugtskjolder:	Bræddegulvet fjedrer lidt i et mindre område ved adgangen fra stuen / skydedøren, og der er flere fugtskjolder på det ved skorstenen.
Ad 2. Konklusion:	Brædderne må antages at ligge på strøer, hvorfor sidstnævnte kan være mangelfuldt understøttet i et område. Det fugtskadede område må skønnes at kunne henføres til den i pkt. 1 nævnte dårlige taginddækning.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket den burde være, evt. som en K1 skade.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af strøunderstøtningen og afslibning samt genbehandling af det skjoldede gulv skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringsværdien skønnes at være 20 % eller kr. 1.000,- inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Rygningsplader på bolig var revnet med skadet stueloft som følge:	Rygningspladerne, i alt 6 stk., var udskiftet til nye, hvorfor denne del af skaden ikke kunne vurderes. På stueloftet var der 2 mindre fugtskjolder, hvilke kan være forårsaget af fugtindtrængning fra en evt. utæt rygning.
Ad 3. Konklusion:	Tagbelægningskaden kan ikke vurderes, da der er foretaget en udskiftning.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er anført at "der mangler delvist skumbølgeklodser ved rygninger og skotrender" med karakteren K3, hvilket kan have været årsagen, eller en del af årsagen. Hvorvidt rygningspladerne var itu, kan ikke vurderes nu.
Ad 3. Udbedringsudgifter:	Ingen, da forholdet ikke kan vurderes.
Ad 4. Revner i sokler og mure:	Der er sokkelrevne mod syd i den oprindelige bolig, vandret revne i udestue mod vest og lodret sokkelrevne mod vest i bolig. I ydervæggene er der skrårevne mod syd over sokkelrevne, skrårevne over og under soveværelsesvindue, skrårevne mod vest, lodret revne mod nord og øst i dørlysninger, løs murværk foroven ved fordør samt skrårevner foroven ved nordøst- og sydøsthjørner. I indervæggene er der revne forneden i skillevæg mellem køkken og bryggers, foroven i skillevæg i værelse samt lodret revne foroven i skillevæg i gangen. Endelig er der revne i gulv/ujævnhed ved sokkel/sammenbygning under tæppe i stue.
Ad 4. Konklusion:	Skaderne vurderes som værende af mindre alvorlig karakter, da sokkelskaderne skønnes at være mindre sætningsskader af ældre dato. Facaderevnerne skønnes ligeledes at være af ældre dato, typisk over sokkelrevner, og revnerne i lysåbningerne fremkommer over indlagt pap. Skillevægsrevnerne er typiske for letbetonsamlinger fra 1960'erne, og gulvrevnen skønnes at være forårsaget af en mindre sætningsdifference mellem gulv og sokkel.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der nævnt skader ved sokler og vægge, men ingen af ovennævnte, og ved gulv/terrændæk er der intet nævnt, men under Bemærkninger er der dog anført: "Gulv under væg-væg tæppe i stue er ikke besigtiget."

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af sokkelrevnerne ved injektion og pudsning skønnes at koste kr. 8.000,- inkl. moms. Ydervæggene udbedres ved udkradsning af fuger, fastmuring af enkelte sten og fugning de pågældende steder, hvilket skønnes at koste kr. 8.000,- inkl. moms. Udbedring af skillevæggene kan ske ved injektion, spartling og maling, hvilket skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms. Spartling af gulvrevnen i stuen skønnes at koste kr. 1.000,- inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være tale om forbedringer ved soklen, hvorimod der skønnes at være 25 % forbedring ved yder- og indervægge og 50 % forbedring ved gulvet, eller en samlet forbedring på kr. 3.750,- inkl. moms.
Ad 5. Dårlige murværksfuger /murbiangreb på solsider:	Mod øst, syd og vest er der huller i mange studs-fuger, og flere af dem er tilsyneladende anvendt af murbier.
Ad 5. Konklusion:	Årsagen må antages at være dårligt udførte fuger, og de kan udbedres ved udkradsning og fugning.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men burde være det.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen skønnes at koste kr. 10.000,- inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Da huset er fra 1964, og fugerne skønnes at have en levetid på 60 år, er der tale om en 80 % forbedring, eller en forbedring på kr. 8.000,- inkl. moms.
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Ulovlige elinstallationer:	De ulovlige elinstallationer var skiftet, hvorfor skaden ikke kunne vurderes.
Ad 6. Konklusion:	Skaden kan ikke vurderes.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet ikke kan vurderes, da der er sket udbedring.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen, da forholdet ikke kan vurderes.
Ad 7. Tagplader på carport har ikke fastgjorte kanter:	Overlæggene på 2 rækker plasttagplader er ikke fastgjorte og vipper dermed op, hvilket har knækket en kant, og den afknækkede kant har lavet hul i en plade.
Ad 7. Konklusion:	De skadede plader bør udskiftes og de resterende med mangelfuld fastgørelse, bør fastgøres forskriftsmæssigt.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, men burde være det.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af de 2 ødelagte plader og fastgørelse af de resterende løse overlæg skønnes at koste kr. 2.000,- inkl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Da carporten er fra 2003 skønnes der at være tale om 35 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 700,- inkl. moms.