

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12091

Besigtigelsesdato:	11. september 2012 kl. 10.30.
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. Rotteangreb/ -skader på gulve, vægge og lofter.
Klagers påstand:	Klager mener, at der har været synlige skader ved BBs gennemgang den 27.06. 2011, da de blev opdaget umiddelbart efter overtagelsen den 01.10.2011.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener ikke, at der var tegn på de nu konstaterede skader ved bygningsgennemgangen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet, regn, 17°C.
Øvrige forhold:	Fremsendt plantegning er modtaget fra Disciplinær- og Klagenævnet den 26. september 2012. Syn og skøn er afholdt i byretssagen mellem køber og sælger om samme skade.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Rotteangreb/ -skader på gulve, vægge og lofter:	Skaden/ rotteindtrængningen blev opdaget i badeværelset, hvor badekarret blev fjernet, efter overtagelsen. Der kunne ses bidemærker/afbidninger på 2 radiatorrørsrosetter i stue og gang. På loftet var isoleringen delvist ødelagt i nordfløjen, og der var enkelte huller i den, antageligt efter rotte gange, samt fjer efter fortærede fugle. Efter klagers foretagne destruktive undersøgelser kunne der ses skader under stuegulvet, og at kloakrørsudluftningen i entreen var afsluttet i hulmuren og ikke ført op over tag eller til vakuumventil i tagrummet. Der var ingen skader at se udvendigt ved soklen.
Ad 1. Konklusion:	Der er alvorlige skader i / under gulvene og i loftisoleringen, og endvidere var der fejludført kloakudluftning, hvorfra rotteindtrængningen formentlig er sket. Hvorvidt hulmursisoleringen også er skadet og i hvilket omfang, vides ikke.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 8.12 med karakteren K1 nævnt: "Isolering ligger uens enkelte steder i tagrum og i uens tykkelse". Hvorvidt den nu konstaterede skade i isolering og på rosetterne har været der ved gennemgangen, kan undertegnede ikke besvare, da skaden kan forårsages på få uger. En del af isoleringsskaden kan også være forårsaget af mår, men der var dog ingen fækalier efter mår at se på loftet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af gennemsnitligt et lag mineraluld på 75 mm i nordfløjen skønnes at koste kr. 25.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	I forhold til en tilsvarende intakt konstruktion skønnes der at være tale om en forbedring på 50 % eller kr. 12.500,- inkl. moms.
Ad 1. Eventuelt:	