

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12101

Besigtigelsesdato:	6. september 2012, kl. 12,00
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

0.

Klage over kvaliteten og konkrete fejl i tilstandsrapporten.

Krav på dækning af selvrisiko på kr. 37.000,00

Skimmelsvampeundersøgelse som følge af fejl i tagdækningen på kr. 4.219,00.

Opretning af gulvet i tilbygningen, skøn, kr. 10.000,00.

Forbehold:

Ejerskifteforsikringen har givet medhold i dækning af skader på taget og som følge heraf. Men da omfanget af følgeskader ikke kendes, tages der forbehold!

1. Tagdækning:

Mindst 18 stk. defekte tagsten.

Skjolder på loftbræddegulvet. Hensatte baljer og tallerkener; nogle af sælger og nogle af køber.

I værelse på 1. sal er konstateret skimmelsvampeangreb, sandsynligvis opstået som følge af utæt tagdækning; bestilt og betalt af køber.

2. Tagvindue:

Fejlagtig monteret tagvindue i badeværelset på 1. sal.

3. Stuegulv: Nedbuget / skævt gulv i stuen mod vestlige ydervæg:

4. Tilbygning: Nedbuget / skævt gulv i stuen mod vestlige ydervæg:

5: Rustne radiatorer, 3 stk:

Klagers påstand:	KK mener, at kvaliteten af tilstandsrapporten ikke var i orden da BS ikke har opdaget følgende: • De mange defekte tagsten både fra loftrummet og udvendigt fra. • At tagvinduet ind til badeværelset var fejlagtigt monteret. • At stue gulvet i stuen var nedbøjet. • At gulvet i tilbygningen var nedbøjet. • At der var rust på de 3 stk. radiatorer. Derfor ønsker KK følgende udgifter dækket. Dækning af selvrisko. Kr. 37.000,00 Dækning af skimmelsvampeundersøgelse. Kr. 4.219,00 Dækning af opretning af gulv i tilbygning. (Købers skøn kr. 10.000,00).
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. oplyser, at han ikke kunne huske noget.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin, lunt og tørt.
Øvrige forhold:	Ingen særlige.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Tagdækningen	Der er tale om hanebåndsspær med 45 graders hældning og tagdækning med betontagsten fab. CENY fra 1967, bygning A's opførelsesår, med understrygningskit. Udvendig var der adgang for stige, men det oplystes, at der tidligere var beplantning udfor vestsiden mod gaden, der hindrede stigeopsætning. På østsiden mod gade er der bygning med faldt tag, hvorpå der kunne gås. <u>Udvendigt:</u> Tagstenene er grå, med eroderede og lidt begroede overflader, hvilket burde være bemærket. Alderen i betragtning burde dette have skærpet den bygningssagkyndiges opmærksomhed. <u>Indvendigt:</u> Ved nøje gennemgang og kraftig lygte kunne der findes flere defekte tagsten. (Loftrummet var tomt, bortset fra enkelte spande og tallerkener og ingen kunne huske, om der var hensatte effekter i loftrummet, men der er ikke taget forbehold i tilstandsrapportens "Bemærkning litra 2", så må det forudsættes, at loftrummet har været synbart.
Ad 1. Konklusion:	B.S. burde have set og bemærket forholdene.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	SS mener, at B.S. burde have set defekte tagsten og have bemærket at tagstenene har eroderede overflader. Karakteren skal være K3.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kr. 25.000,00

Ad 1. Forbedringer	Ingen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Tagvindue:	Der er ikke tale om forkert monteret tagvindue, men foroven er der gab mellem tagvinduets øvre inddækning med et 21 cm. højt ombuk og tagstenene. Der var ingen skjolder omkring tagvinduet i badeværelset.
Ad 2. Konklusion:	Der mangler således et "fluenet", der kan tilbageholde blandt andet blade, dyr og nogle insekter.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	B.S. burde have konstateret gabet og forudset risikoen. Der er tale om en mangel og karakteren skal være K2.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af "fluenet" kr. 1.000,00
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Skævt gulv i stuen.	I henhold til snittegning er der parketgulvbelægning på strøer, men alle var enige om, at parketbelægningen ligger på hårdt underlag fx beton. Nedbøjningen, ca. 10mm, er midt på væggen mod vest. Ingen ved om der har stået et tungt møbel fx en skænk, eller en reol med mange bøger.
Ad 3. Konklusion:	Huseftersynsordningen indebærer ikke, at der i punktet "Bemærkninger" skal tages forbehold for almindeligt indbo. Skænke og bogreoler er almindeligt indbo.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen. SS mener ikke, at B.S. kunne have overset den ret store nedbøjning, hvis forholdet have været umiddelbart synbart. (Hvis forholdet havde været synligt skulle karakteren have været UN).
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Idet det forudsættes, at reparationen kan være lokal, skønnes det at denne vil beløbe sig til kr. 15.000,00
Ad 3. Forbedringer:	Ingen.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Skævt gulv i tilbygningen.	Parketgulvbelægning på strøer. Nedbøjningen er midt på væggen mod vest. Ingen ved om der har stået et tungt møbel fx en skænk, eller en reol med mange bøger.
Ad 4. Konklusion:	Huseftersynsordningen indebærer ikke, at der i punktet "Bemærkninger" skal tages forbehold for almindeligt indbo. Skænke og bogreoler er almindeligt indbo.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	SS mener ikke, at B.S. kunne have overset den ret store nedbøjning, hvis forholdet havde været umiddelbart synbart. (Hvis forholdet havde været synligt skulle karakteren have været K1).
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kr. 10.000,00
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Rustne radiatorer:	a) Radiator i stuen. Mørkfarvningen stammer fra området ved og under luftskruen. Egetræsparketgulvet under er fuldstændig ubeskadiget. b) Radiator i entreen med klinkegulvbelægning. Mørkfarvningen stammer fra området ved og

	under luftskruen. Gulvet og fugerne under er fuldstændig ubeskadiget. c) Radiator i værelse mod nord på 1. sal. Mørkfarvningen stammer fra området ved og under luftskruen. Der er dog tale om angreb af overfladerust omkring luftskruen. Bøgetræsparketgulvet under er fuldstændig ubeskadiget. <u>Generelt:</u> Centralvarmeanlægget er et lukket anlæg med en fortrykt membranekspansionsbeholder på 12 liter med et fortryk på 0,5 bar. Det statiske tryk aflæstes til 1, 0 bar og ejer (køberen) oplyste, at der ikke løbende påfyldtes vand. Sælgers oplysninger om ejendommen, pkt. 10.1: "Fyldes der vand på varmeanlægget mere end en gang om året" Svaret er: "NEJ"!
Ad 5. Konklusion:	Der er tilsyneladende brugt "Konsistensfedt", som smøremiddel til luftskruerne. Når fedtet bliver varmt, bliver det flydende / olieagtigt og løber således ned.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	B.S. burde have bemærket forholdet angående mørkfarvningen med karakteren K0 og overfladeangrebet med karakteren K1.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afrensning og rustbehandling. Kr. 1.000,00
Ad 5. Forbedringer:	Ingen.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	