

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13127

Besigtigelsesdato:	18. december 2013, klokken 9:00
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. Afløbsrør i krybekælder er utætte 2. Vandrør i krybekælder er gennemtærede
Klagers påstand:	1. Omkostninger til udbedring, der ikke dækkes af ejerskifteforsikringen 2. Omkostninger til udbedring, der ikke dækkes af ejerskifteforsikringen i alt 1 + 2 kr. 24.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Krybekælderen kunne ikke besigtiges. Forbehold om dette er anført i TR 2. Krybekælderen kunne ikke besigtiges. Forbehold om dette er anført i TR
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	2 grader, overskyet. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et enfamiliehus fra 1970, opført i 1 plan og med krybekælder under hele huset. Oversigtsfoto – se foto 1 . Eneste adgang til krybekælderen er en udvendig nedgang via en skraberist i hovedtrappen, se foto 2 . Åbningen i trappestenen måler 38 x 115 cm. I lyskassen findes en mindre, lodret lem til krybekælderen. Den frie højde under betonbjælkerne i krybekælderen er ca. 65 cm, se foto 3 .

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Afløbsrør i krybekælder er utætte
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Afløbsrør, faldstammer og vandlåse i krybekælderen er synligt utætte. Afløbsrør lækker og ses flere steder med tydelige løbemærker efter lækager. Se foto 4. Flere vandlåse er opklodset på havefliser og understøttet interimistisk. Vandlåsene er utætte og ses med tydelige løbemærker efter lækager. Se foto 5.
Ad 1. Konklusion:	Adgangsforholdene til krybekælderen er vanskelige og det vurderes korrekt, at krybekælderen alene er besigtiget fra adgangslemmen, forstået som siddende på hug i lyskassen i fortrappen – svarende til den undersøgelsesmetode, som BS oplyser at have anvendt. Utæthederne kan konstateres fra adgangslemmen og har kunnet iagttages ved besigtigelsen. Foto 4 og 5 er taget fra adgangslemmen og viser forhold ca. 1,50 meter hhv. 2,50 meter fra lemmen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	De utætte afløbsrør og interimistisk opklodse vandlåse skal anføres med en <i>K3- eller en UN-bemærkning</i>, under pkt. 11.3 <i>Afløbsinstallationer</i> i en retvisende tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er således <i>ikke retvisende</i> for forholdet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er indhentet tilbud på udskiftning af 25 meter afløbsrør i krybekælderen.

	Prisen er anført til 37.000 kr. og vurderes at være rimelig.
Ad 1. Forbedringer:	Afløbsrørene er de oprindelige fra husets opførelse i 1970. Reparationen omfatter en udskiftning af ca. halvdelen af alle rør og må derfor betragtes som en reparation og ikke en forbedring. Forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>2. Vandrør i krybekælder er gennemtærede</i>
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Vandrør i krybekælderen er synligt utætte og gennemtærede. Der er anvendt flere forskellige rørtyper, med risiko for galvaniske tæringer. Se foto 6 .
Ad 2. Konklusion:	Adgangsforholdene til krybekælderen er vanskelige og det vurderes korrekt, at krybekælderen alene er besigtiget fra adgangslemmen, forstået som siddende på hug i lyskassen i fortrappen – svarende til den undersøgelsesmetode, som BS oplyser at have anvendt. Utæthederne kan konstateres fra adgangslemmen og har kunnet iagttages ved besigtigelsen. Foto 6 er taget fra adgangslemmen og viser forhold ca. 1,50 – 2,00 meter fra lemmen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	De utætte og gennemtærede vandrør skal anføres med en <i>K3- eller en UN-bemærkning</i>, under pkt. <i>11.1 Vandinstallationer</i> i en retvisende tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er således <i>ikke retvisende</i> for forholdet.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er indhentet tilbud på udskiftning af 25 meter vandrør i krybekælderen. Prisen er anført til 21.500 kr. og vurderes at være rimelig.
Ad 2. Forbedringer:	Vandrør er overvejende de oprindelige fra husets opførelse i 1970.

	Reparationen omfatter en udskiftning af ca. halvdelen af alle rør og må derfor betragtes som en reparation og ikke en forbedring. Forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger