

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13134

Besigtigelsesdato:	07.02.2014
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. Vandindtrængning gennem tag på garage. 2. Tagnedløb ved sydøst hjørne er blokeret. 3. Håndtag på vindue i soveværelse kan kun lukkes delvist. 4. Gulv mellem køkken og gang er fjedrende. 5. Afløb fra håndvask på badeværelse mod SV er utæt. 6. Der ikke etableret udluftning af kloaksystem. Toiletter bliver suget tomme indimellem. 7. Der er utæthed i tag over udestue (<i>punktet er tilføjet i forbindelse med skønsforretningen</i>)
Klagers påstand:	Forholdene burde være noteret i tilstandsrapporten. KL ønsker dækning af udgifterne til udbedring af forholdene.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Ikke synligt på besigtigelsestidspunktet. 2. Overset forhold, - kan evt. være sket i perioden mellem besigtigelse og klagetidspunkt. 3. Overset forhold/ikke kontrolleret 4. Gulv er ikke unormalt fjedrende. 5. Overset forhold. 6. Det er ikke altid muligt at konstatere om der er etableret kloakudluftning/vakuumventil på kloaksystemet. 7. Udestue er ikke besigtiget, da denne er vurderet af ringe teknisk værdi.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regn, 5 ⁰
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres lettere misfarvning af træbetonloft i garage, foto 1. På garagetaget kunne samtidig konstateres mangelfuld tætning mellem tagpapdækning og facade, foto 2.
Ad 1. Konklusion:	Mangelfuld inddækning var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse, hvorimod det ikke kan vurderes hvorvidt misfarvning på loft var synligt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Trods overdækning af udhæng, medfører den mangelfulde inddækning risiko for fugtindtrængning, hvorfor det burde være omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af inddækning 4.500,00
Ad 1. Forbedringer:	Ved etablering af inddækning vurderes forholdet at medføre 60 % forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Tagnedløb ved sydøst hjørne kunne konstateres blokeret af samlingsstykke, foto 3 <i>(BS har efterfølgende boret flere huller i samlestykket for at afhjælpe forholdet)</i>
Ad 2. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da forholdet medfører risiko for overløb fra tagrende.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af åbning i tagrende/ samle- 350,- tykke
Ad 2. Forbedringer:	Ved reparation sker der ingen forbedringer.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Greb på soveværelsesvindue går stramt, foto 4.
Ad 3. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er mindre alvorligt og påvirker ikke bygningens brug eller værdi nævneværdigt, hvorfor BS ikke vurderes at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Justering af beslag/låsetøj 500,-
Ad 3. Forbedringer:	Ved reparation sker der ingen forbedringer.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Ved belastning kunne det, på et mindre område, mellem køkken og gang, konstateres at parketgulvet (svømmende), er eftergivende (buler op), foto 5.
Ad 4. Konklusion:	Forholdet skyldes sandsynligvis at trægulvet er ført ubrudt, gennem døråbning mellem køkken og gang, hvorved gulvet kommer i spænd. Forholdet var med overvejende sandsynlighed konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet vurderes som værende et mindre alvorligt forhold, som ikke påvirker ikke bygnings brug eller værdi nævneværdigt. BS vurderes derfor ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering/opskæring af dilatationsfuge i døråbning, fuge afsluttes med skinne eller lignende. 1.500,-
Ad 4. Forbedringer:	Der sker ingen nævneværdige forbedringer.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>							
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Afløbsrør under håndvask på gæstetoilet kunne konstateres utæt i samling. Herudover kunne konstateres misfarvning på vægfliser, samt overfladetæring på rørbøjning under håndvask, foto 6.						
Ad 5. Konklusion:	Utæthed ved afløb skyldes defekt gevind på håndvaskens bundventil. Misfarvning på vægfliser skyldes sandsynligvis utæthed eller kondensdannelse på røret. Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.						
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde, dog som værende en mindre alvorlig skade.						
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Udskiftning af bundventil i håndvask.</td><td style="text-align: right;">1.000,-</td></tr> <tr> <td>Udskiftning af rørbøjning</td><td style="text-align: right;">600,-</td></tr> <tr> <td>Samlet</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1.600,-</td></tr> </table>	Udskiftning af bundventil i håndvask.	1.000,-	Udskiftning af rørbøjning	600,-	Samlet	1.600,-
Udskiftning af bundventil i håndvask.	1.000,-						
Udskiftning af rørbøjning	600,-						
Samlet	1.600,-						
Ad 5. Forbedringer:	Ved udskiftning af bundventil samt rør sker ingen nævneværdig forbedring.						
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.						
Ad 5. Eventuelt:							

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne ikke konstateres udluftning eller vakuum-ventil på kloaksystemet. Der kunne dog heller ikke konstateres problemer med undertryk i kloaksystemet som følge af manglende udluftning, hvilket da også, iflg. KL, kun forekommer i perioder.
Ad 6. Konklusion:	Udluftning, ført over tag, er ofte erstattet af vakuumventiler som placeres i tagrum. Oprindelig udluftning kan evt. være sløjftet i forbindelse med renovering af badeværelset.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Vakuumentiler er ofte placeret utilgængelige, uhensigtsmæssigt, eller overdækket af isolationsmateriale e. lign., hvorfor det kan være vanskeligt at vurdere om udluftning er udført korrekt, og da bygningsgennemgangen ikke omfatter bygningens funktionsforhold, vurderes BS ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af vakuum-ventil på kloaksystemet f.eks. i gæstetoilet, inkl. ophugning. Retablering af gulv/ gulvbelægning. Samlet 6.500,- 8.500,- 15.500,-
Ad 6. Forbedringer:	Etablering af udluftning medfører ingen forbedringsværdi (reparation), hvorimod udskiftning af gulvbelægning vurderes at medføre 50 % forbedring.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Inddækning mellem udestuetag og udhæng på beboelse, kunne konstateres mangelfuld, og tagrende konstateres utæt, foto 7. Forholdet har medført vandindtrængning og opfugtning af træbeklædning på ydervæg af beboelse, foto 8 og 9.	
Ad 7. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.	
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Selv om BS har undtaget besigtigelse af udestuen, foto 10, på grund af ringe værdi (hvilket den dog ikke vurderes at være), burde forholdet være nævnt i tilstandsrapporten, da den mangelfulde inddækning, kombineret med utæt tagrende, medfører risiko for skade på træbeklædning/ydervæg af beboelsen.	
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af tagrende Etablering af inddækning Udskiftning af træ beklædning Samlet	6.500,- 3.500,- 5.500,- 15.500,-
Ad 7. Forbedringer:	Forbedringsværdi på udskiftning af tagetage, samt etablering af inddækning skønnes at udgøre 60 %. Udskiftning af beskadiget træbeklædning udgør ingen forbedring (rep.)	
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 7. Eventuelt:		