

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14064

Besigtigelsesdato:	
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Vandhane i kælder er uden vandtilførsel. 2. Emhætte fra køkken føres kun til loftrem og ikke igennem tag. 3. Hoveddør binder. 4. WC-dør kan ikke låses. 5. Badeværelsesdør kan ikke lukke og låse. 6. Fliser i badeværelse revnet. 7. Sælgeroplysninger flere punkter er afgivet mod bedre vidne.
Klagers påstand:	KK forventede at de konstruktioner der ikke var nævnt i tilstandsrapporten var funktionsdygtige. KK ønsker at få udbedret de ting som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	De nævnte emner var ikke synlige ved besigtigelsen. Alt så almindeligt og funktionelt ud.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr; temperatur ca. 25 °C.
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Vandhane i kælder er uden vandtilførsel.	I bryggerset er der et køkkenbord med en vask og et armatur. Når man åbner lågen under køkkenvasken kan man se at armaturet ikke er tilsluttet den øvrige vandinstallation. Vandinstallationen er ikke synlig i skabet. Enderne af tilslutningsrørene på armaturet er ikke skrammet af at have været tilsluttet en installation tidligere. Nærmeste vandinstallationen er ca. 3 meter fra armaturet. Afløbsinstallationen er intakt. Vi prøvede at hælde vand i den og den er tæt.
Ad 1. Konklusion:	Når man åbner skabsdøren er det umiddelbart synligt at armaturet ikke er tilsluttet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. Karakter K2.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tilslutning til eksisterende koldt og varmt brugsvand ved siden af vaskemaskine. Rørene føres gennem skabet og hen til armaturen hvor de tilsluttes. Kr. incl. moms 4.300.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ingen forbedring ved at udføre arbejdet. Idet armaturet aldrig kan have fungeret tidligere.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:								
Ad 2. Emhætte fra køkken føres kun til loftrem og ikke igennem tag.	Set fra køkkenet er der intet specielt ved emhætten. Når emhætten åbnes ved at afmontere fedtfilter ses det, at emhætten ikke er med kulfilter, altså emhætten er monteret til aftræk overtag. Når man står og kigger fra loftlemme ses det umiddelbart at aftrækket fra emhætten ikke er tilsluttet den flexslange der ligger løst hen ad loftisoleringen. Flexslangen er uden isolering. Over aftrækket fra emhætten ligger en simpelt udført træramme der holder et net udspændt. Når man fjerner trærammen ses der et tydeligt mærke hvor aftrækket har ramt nettet. Ejer oplyser ikke at have ændret ved forholdet. Ved besigtigelsen monterede BS flexslange til aftrækket.								
Ad 2. Konklusion:	Konsulenten skulle have bemærket at aftrækket fra emhætten ikke er tilsluttet flexslangen. Ligeledes at flexslangen heller ikke er isoleret.								
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS skulle have nævnt forholde i rapporten med karakteren K3. Forholdet kan give fugt på loftet og dermed skade.								
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td><td style="text-align: right;">Kr. incl. moms</td></tr> <tr> <td>Isoleret flexslange</td><td style="text-align: right;">325</td></tr> <tr> <td><u>Arbejds løn</u></td><td style="text-align: right;"><u>2.000</u></td></tr> <tr> <td>Kr. incl. moms</td><td style="text-align: right;">2.325</td></tr> </table>		Kr. incl. moms	Isoleret flexslange	325	<u>Arbejds løn</u>	<u>2.000</u>	Kr. incl. moms	2.325
	Kr. incl. moms								
Isoleret flexslange	325								
<u>Arbejds løn</u>	<u>2.000</u>								
Kr. incl. moms	2.325								
Ad 2. Forbedringer:									

	Der er ingen forbedring ved at udføre arbejdet. Men emhætten kan efterfølgende benyttes teknisk korrekt.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Hoveddør binder.	Foroven i åbningssiden går hoveddøren på så meget at malingen er slidt af på kanten af døren. Der er ingen plads i bagkanten af døren.
Ad 3. Konklusion:	Døren skal høvles til og malerhandles.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skulle være bemærket med karakter K1.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Døren tilhøvles og malerbehandles incl. kant og fals. På grund af malerbehandling må der forventes at håndværker skal køre flere gange. Kr. incl. moms 4.500.
Ad 3. Forbedringer:	Dørens levetid forlænges ikke.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4 WC-dør kan ikke låses.	Døren er en kanaldør. Når døren er lukket kan den åbnes med et skub uden at bruge dørgrebet. Der er ingen tvivl om at der har været brugt vold mod døren. Der er 2 store mærker på dørbladet mod entreen og under låsen mod entreen og på forkanten er dørbladet flækket både over og under indstikslåsen.
Ad 4. Konklusion:	Normalt skal døre kun kunne åbnes ved at man bruger dørgrebet, det er ikke tilfældet her. Da der er tale om en kanaldør kan skaderne på døren ikke repareres.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skulle være nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Punktet er lagt sammen med punkt 5.
Ad 4. Forbedringer:	Punktet er lagt sammen med punkt 5.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>								
Ad 5. Badeværelsesdør kan ikke lukke og låse.	Døren er en kanaldør. Døren binder i forkanten forneden. Døren kan kun låses, hvis den får et specielt tryk, når man drejer nøglen i låsen. Der er ingen tvivl om at der har været brugt vold mod døren. Forkanten af dørbladet er flækket ud for indstikslåsen.								
Ad 5. Konklusion:	En indvendig dør skal kunne lukkes og låses uden specielle tricks. Det er ikke tilfælde her. Da der er tale om en kanaldør kan skaderne på døren ikke reparerer.								
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skulle være nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2.								
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Dækker både punkt 4 og 5. Der skal leveres og monteres 2 stk. nye dørblade. Indstikslåse og besætninger forventes at kunne genanvendes. Det vil sige der skal afmonteres eksisterende dørblade og påsættes de nye dørblade. Hængsler skal tilpasses eksisterende hængsler i dør karm. Døre skal malerbehandles, som eksisterende døre. <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Materialer kr. incl. moms</td><td style="text-align: right;">1.250</td></tr> <tr> <td>Snedker kr. incl. moms</td><td style="text-align: right;">3.000</td></tr> <tr> <td><u>Maler kr. incl. moms</u></td><td style="text-align: right;"><u>3.200</u></td></tr> <tr> <td>Kr. incl. moms</td><td style="text-align: right;">7.450</td></tr> </table>	Materialer kr. incl. moms	1.250	Snedker kr. incl. moms	3.000	<u>Maler kr. incl. moms</u>	<u>3.200</u>	Kr. incl. moms	7.450
Materialer kr. incl. moms	1.250								
Snedker kr. incl. moms	3.000								
<u>Maler kr. incl. moms</u>	<u>3.200</u>								
Kr. incl. moms	7.450								
Ad 5. Forbedringer:	Dørene skønnes at være de oprindelige								

	kanaldøre der dog er malerbehandlet. Forbedring på grund af dørenes alder skønnes til 50%. <table> <tr> <td></td><td>Kr. incl. moms</td></tr> <tr> <td>Udgift til materialer</td><td>1.250</td></tr> <tr> <td>Værdiforringelse, kun af matr.</td><td><u>625</u></td></tr> <tr> <td>Kr. incl. moms</td><td>625</td></tr> </table>		Kr. incl. moms	Udgift til materialer	1.250	Værdiforringelse, kun af matr.	<u>625</u>	Kr. incl. moms	625
	Kr. incl. moms								
Udgift til materialer	1.250								
Værdiforringelse, kun af matr.	<u>625</u>								
Kr. incl. moms	625								
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen								
Ad 5. Eventuelt:	Ingen								

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>								
Ad 6. Fliser i badeværelse revnet.	I badeværelse er bruserstang øverst monteret tæt på kanten af øverste flise. I flisen ved siden af er der et hul. Ved monteringen af bruserstangen er flisen flækket. Sandsynligvis er ravpluksen ikke skubbet helt ind i væggen, men har siddet i flisen. Hvor der ikke er plads til at ravpluksen udvider sig. Badeværelset har en alder hvor det ikke skønnes at der er membran bag fliserne.								
Ad 6. Konklusion:	Der mangler et stykke af den ene flise og der er hul i den anden flise umiddelbart til højre for. Da fliserne sidder ved overkant bruserstang er der risiko for at der kommer vandsprøjt på fliserne når der bades. Ejer har ikke reservefliser.								
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skulle være nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2. Fliserne er gået i stykker i vådzone, idet vådzone går fra gulv til loft i bruserområdet.								
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Af- og genmontering af bruserstangen. Udskiftning af 2 stk. fliser. Der vil komme en synlig reparation. <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td><td style="text-align: right;">Kr. incl. moms</td></tr> <tr> <td>Materialer</td><td style="text-align: right;">250</td></tr> <tr> <td>Løn</td><td style="text-align: right;">2.000</td></tr> <tr> <td>Kr. incl moms</td><td style="text-align: right;">2.250</td></tr> </table>		Kr. incl. moms	Materialer	250	Løn	2.000	Kr. incl moms	2.250
	Kr. incl. moms								
Materialer	250								
Løn	2.000								
Kr. incl moms	2.250								
Ad 6. Forbedringer:	Fliserne i badeværelset skønnes at være de oprindelige Forbedring på grund af vægbeklædningens								

	alder skønnes til 50%. <table> <tr> <td></td><td>Kr. incl. moms</td></tr> <tr> <td>Udgift til materialer</td><td>250</td></tr> <tr> <td><u>Værdiforringelse, kun af matr.</u></td><td><u>125</u></td></tr> <tr> <td>Kr. incl. moms</td><td>125</td></tr> </table>		Kr. incl. moms	Udgift til materialer	250	<u>Værdiforringelse, kun af matr.</u>	<u>125</u>	Kr. incl. moms	125
	Kr. incl. moms								
Udgift til materialer	250								
<u>Værdiforringelse, kun af matr.</u>	<u>125</u>								
Kr. incl. moms	125								
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen								
Ad 6. Eventuelt:	Ingen								

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Sælgeroplysninger flere punkter er afgivet mod bedre vidne.	Kan ikke vurderes
Ad 7. Konklusion:	Kan ikke vurderes
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Kan ikke vurderes
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kan ikke vurderes
Ad 7. Forbedringer:	Kan ikke vurderes
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt:	Ingen