

SKØNSERKLÆRING

J.nr. xx

Besigtigelsesdato:	1/2-2016, kl.9,00
Ejendommen:	xx
Klager:	Kxx
Beskikket bygningskyndig:	xx
Ansvarsforsikringsselskab:	F.Sxx
Tilstede ved skønsmødet:	K.K.) xx
Bilag:	xx Bxx xx
Datering, navn og underskrift:	2/2-2016 xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

- 1)
Forskåret spær over udvendig skydedørsparti. Taget svejer.
- 2)
Råd i udhængsbrædder.
- 3)
Manglende inddækning mellem gavl og tagpap.
- 4)
Tagfod ligger ovenpå tagpap.
- 5)
Tagdækningens tilstand og hermed levetid.
- 6)
Defekte støttepiller i krybekælderen.
- 7)
Ikke fastgjorte vandrør og vandslanger i krybekælderen.
- 8)
Hængende loft i det ene værelse.
- 9)
Kobberrør / stålrør nævnt i Energimærkningen; men er ikke relevant her.
- 10)
Varmtvandsbeholderens tilstand.

Klagers påstand:

Der kommer vand ned ved ventilationskanal i toiletrummet.

Den udvendige, overdækkede terrasse: Lejlighedsvis kommer der vand ned gennem taget mellem de 2 døre.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Se venligst under de enkelte punkter.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, frostfrit.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 1) Forskåret spær over udvendig skydedør.	K.K.) Taget over skydedøren svejer. B.S.) Sælgeren havde fået monteret ny bjælke inden salget.
Ad 1 Konklusion.	Tagdelen udenfor over skydedøren i vestfacaden til opholdstuen hænger. Forholdet skønnes uændret siden BS besigtigede ejendommen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Beskrivelse: Skydedøren til opholdsstuen i vestfacaden er tilsyneladende udskiftet fornylig. I denne forbindelse er dørhullets højde øget og taget svejer, hvilket tyder på, at tagkonstruktionen er svækket. Karakter: K2. Begrundelse for fejl: Overset forhold. BS burde have set forholdet og gjort opmærksom på dette.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ejerskifteforsikringen dækker forstærkning med selvrisko på kr. 5.000,00. Opskæring af taget, forstærkning af spær, reetablering, maling mv. Inklusive moms kr. 25.000
Ad 1. Forbedringer:	Ingen forbedringer
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen drøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen drøftelser.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 2) Råd i udhængsbrædder.	K.K.) Bemærker at taget hænger.
	B.S.) Erkender skaderne i bygning A's syd-vestlige hjørne. Under besigtigelsen påtaler KK, at der er flere rådskader, nemlig i bygning A's nord-vestlige hjørne og ved skorstens-piben.
Ad 2. Konklusion:	TR konstaterer, at der er tale om 3 rådskader. Stik kunne nås fra terræn. Forholdet skønnes uændret siden BS besigtigede ejendommen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Beskrivelse: Der er 3 rådskader i hjørnerne af bygning A's udhæng. Note: Årsagen til rådskaderne skal afklares og udbedring ske. Karakter: K 2. Begrundelse for fejl: Overset forhold.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ejerskifteforsikringen dækker renoveringen med selvrisiko på kr. 5.000,00. Udskiftning af tagbrædder oppefra. Inklusive moms kr. 15.000 Beløbet dækker også punkt 4.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen forbedring
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen drøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen drøftelser.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 3) Manglende inddækning mellem gavl og tagpap.	K.K.) Tømrermester gør opmærksom på forholdet. Se venligst bilag 8.
	B.S. mener ikke forholdet har nogen betydning, idet opbukket ligger under bygning B's gavludhæng.
Ad 3 Konklusion.	Tagpappens opbukning på gavlen er ikke fastklæbet og uden inddækningsskinne. Ved opstuvning af sne og kraftigt regnvejr er der således ikke tæt mellem tagpappen og gavlen på bygning B. Forholdet skønnes uændret siden BS besigtigede ejendommen.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Beskrivelse: Tagpappens opbukning på gavlen er ikke fastklæbet og uden inddækningsskinne. Note: Ved skrå nedbør og sne ophobning er der således ikke tæt mellem tagpappen og gavlbeklædningen. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Overset forhold.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ejerskifteforsikringen dækker ikke. Fastgørelse, klæbeliste og masticfugning. Inklusive moms. 4.000,00
Ad 3. Forbedringer:	Ingen forbedring
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen drøftelser.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen drøftelser.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 4) Tagfod ligger ovenpå tagpap.	K.K. påtaler, at detaljen er udført anderledes her end øvrige steder.
	B.S. kan ikke huske forholdet.
Ad 4. Konklusion.	Til højre for den overdækkede terrasse ligger alu-tagfoden ovenpå tagpapdækningen og der er rå dangreb i de underliggende udhængsbrædder. Forholdet skønnes uændret siden BS besigtigede ejendommen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BS burde have bemærket forholdet. Beskrivelse: Til højre for den overdækkede terrasse ligger alu-tagfoden ovenpå tagpapdækningen og der er rå dangreb i de underliggende udhængsbrædder. Tagfoden er ikke monteret korrekt. Note. En tagfod påsømmes ovenpå underpappen og kommer således til at ligge under overpappen, således fremkommer der ikke modfald. Karakter: K3 Begrundelse for fejl: Overset forhold.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ejerskifteforsikringen dækker ikke. Fastgørelse af tagfoden og påsvejsningen af kantstrimmel. Økonomien ligger under punkt 2 idet tagfoden skal tages af for at skifte udhængsbrættet.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen forbedring.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen drøftelser.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 5) Tagdækningens tilstand og hermed levetid	K.K.) Tømrermesteren påtalte, at tagdækningen har meget kort levetid, der er ikke brugt en kvalitetspap, mange steder mangler fastklæbning og der er mange reparationer. <u>B.S. oplyste, at han blot har brugt håndbogens standarter.</u>
Ad 5. Konklusion.	Tagdækningen er med flere reparationer og over østfacaden er en revne. Ved påsvejsning af tagpap skal der ses en stribe asfalt langs alle kanter, som signal til en ordentlig svejsning, dette er ikke tilfældet her. Forholdet skønnes uændret siden BS besigtigede ejendommen.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Beskrivelse: Tagpapdækningen synes ikke i 1. classes udførelse med flere konstruktive fejl og er med mange reparationer samt mindst en revne. Totallevetiden skønnes kort, til maximal 5 år. Note: Tagdækninger skal være tætte og vandafvisende, ellers er der overhængende risiko for vand-, råd- og svampeskader. Karakter: K3. Begrundelse for fejl: Overset forhold og manglende vurdering af det faktiske forhold.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ejerskifteforsikringen dækker ikke. Påsvejsning af et lag kvalitets overtagpap mv. Inklusive moms kr. 63.000

Ad 5. Forbedringer:	Forbedringer svarende til 30 år Inklusive moms kr. 54.000
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen drøftelser
Ad 5. Eventuelt:	Ingen drøftelser

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 6) Defekte støttepiller i krybekælderen.	K.K. påtaler, at der er 2 steder i opholdsstuen og 2 steder i gangen, hvor gulvet gynger. Han oplyser, at gulvet er udskiftet i år 2007 på grund af vandskade; den i området generelle situation. Ved forhøjet vandstand kommer der vand i krybekælderen og til afhjælpning af dette har han monteret 2 dykpumper, der afvander til åen. I øvrigt har han afgravet jord, så ventilationsriste blev friholdt. Han påtaler ligeledes, at der er anvendt "Karlitplader" til bæring af gulvisoleringens batts samt at det flyder med byggeaffald. KK har imidlertid fjernet byggeaffaldet. B.S. påpeger, at rumindretningen er ændret. Desuden mener BS, at han har taget forbehold for besigtigelse af krybekælderen under bygning B på grund af utilstrækkelig højder, hvilket er tastet ind i pkt. 5 i Oplysninger til ejerskifteforsikring.
Ad 6. Konklusion.	Bygning B; tilbygningen) Her er ingen mulighed for besigtigelse. Bygning A) Her er en gulvlem i børneværelset. Frihøjden er målt til 50 cm, men det er dog muligt at stikke hovedet ned, ligeledes er det muligt at fotografere. Anvendelse af fiberplader til bæring af mineraluldbatts var tidligere ganske almindeligt. Forholdet skønnes uændret siden BS besigtigede ejendommen. Dog skal bemærkes at der er ryddet op i krybekælderen.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Bygning B) Beskrivelse: Bygning B's krybekælder: BS har i Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring, pkt. 5 "ingen adgang til krybekælder B".

	Der mangler forbehold under Bemærkninger pkt. 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? Her skulle have stået: "Der er ingen mulighed for besigtigelse af bygning B's krybekælder". ----- Bygning A) Beskrivelse: I børneværelset er der en gulvlem, men kælderhøjden overholder ikke adgangskravene. Der mangler forbehold under Bemærkninger pkt. 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? Her skulle have stået: "Der er kun ringe mulighed for besigtigelse af bygning A's krybekælder" på grund af utilstrækkelig højde; 50 cm.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da forholdet ikke er synligt, er det ikke muligt at give et overslag på eventuelle udgift til udbedring.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen forbedringer
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen drøftelser.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen drøftelser.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 7) Ikke fastgjorte vandrør og vandslanger i krybekælder.	Bygning A: K.K. påtalte, at rør og kabler ikke er ophængt under gulvet, men blot ligger på støbelaget og at det flyder med byggeaffald. K.K. Har fjernet byggeaffaldet. B.S. påpegede, at der ikke er krav om oprydning og at der ikke er krav om ophængning af el-kabler og rørledninger (isolerede PEX-slanger).
Ad 7. Konklusion.	Fra lemmen i bygning A's børneværelse kan ses el-kabler og rør-ledninger på betongulvet. Forholdet med el-kablerne og rør-ledningerne er sædvanligt på grund af den utilstrækkelige arbejdshøjde.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Ingen fejl
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedringer.
Ad 7. Forbedringer:	Ingen forbedringer.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen drøftelser.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen drøftelser.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 8) Hængende loft i det ene værelse.	K.K.) påtaler, at profilbræddeloftet i børneværelset mod vest ikke er ordenligt fastgjort overalt. B.S. mener, at der er tale om bagateller.
Ad 8. Konklusion.	Det ses, at enkelte loftbrædder mangler fastgørelse. Langs en stødt samling. Forholdet skønnes uændret siden BS besigtigede ejendommen.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Beskrivelse: I værelse mod vest ses enkelte loftbrædder med manglende, eller utilstrækkelig fastgørelse. Karakter: K1 Begrundelse for fejl: Overset forhold.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fastgørelse af loftbrædder og malerreparation. Under forudsætning af utilstrækkeligt underlag. Inklusive moms kr. 3.000,00
Ad 8. Forbedringer:	Der er ingen forbedring ved at udføre ovennævnte.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen drøftelser.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen drøftelser.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 9) Kobberrør / stålrør nævnt i Energimærkningen!	Forholdet falder ikke ind under denne ordning.
Ad 9. Konklusion.	Ingen bemærkning.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkning.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkning.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen bemærkning.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen drøftelser.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen drøftelser.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 10) Varmtvandsbeholderens tilstand.	K.K.) Forholdet opdages da der bliver henstillet en bordplade på gulvet foran varmtvandsbeholderen. Bordpladen bliver beskadiget af vanddryp fra "varmtvandsbeholderen". Efterfølgende har K.K. sat skål til at opfange lækagevandet. B.S. påpeger, at der ikke var utætheder ved hans besigtigelse.
Ad 4. Konklusion.	Der er tale om en præisoleret lodret hængende varmtvandsbeholder af fabrikat Metro fra år 2000 i henhold til mærkepladen. Alle rørforbindelse er udført af kobberrør med kalk og ir på mange samlinger. Ir skyldes sædvanligvis manglende aftørring af flussyre, men der er også tegn på utæthed med et udseende, der tyder på lag tids utæthed. Forholdet skønnes uændret siden BS besigtigede ejendommen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Beskrivelse: Utætheden mellem kobberrør og varmtvandsbeholder-studs. Note: Utæthedens årsag skal afklares. Forholdet skal repareres, eller beholderen udskiftes. Der anbefales kontakt med en vandmester. Karakter: UN Begrundelse for fejl: Overset forhold.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af varmtvandsbeholderen: Inklusive moms kr. 11.000,00

Ad 4. Forbedringer:	Udskiftning af varmtvandsbeholderen: Inklusive moms kr. 8.000
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen drøftelser.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen drøftelser.

FOTOS

J.nr.: 1xx

De svækkede spær over skydedørspartiet mod vest.

Rådskaade i udhæng

Manglende tæthed

Forkert monteret tagfod

Revne i tagpap

Stuegulvet

Gulvet i gangen

Krybekælderen i bygning A

Bærepladen i krybekælderen

Loft i børneværelset mod vest

Varmtvandsbeholderen