

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16126

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget torsdag d. 3. november 2016 i tidsrummet mellem kl. 10.00 og 11.00.
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 / S.S.)	
Til stede 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:	Der er i senest udarbejdede tilstandsrapport ikke anført, at der er problemer med kloakken på trods af, at dette er anført i tidligere udarbejdet tilstandsrapport.
Klagers påstand:	I forbindelse med at KK besigtiger ejendommen før handlen, opfatter de godt nok, at der var en lugt i ejendommen. Dette henlagde ejendomsmægleren med, at de mennesker, der boede i ejendommen havde hund. Herefter tænkte KK ikke yderligere over dette. I forbindelse med at de skulle overtage ejendommen, var der opsat røgelsespinde for at reducere den lugt, som var i ejendommen, og som efterfølgende har vist sig at skyldes defekte kloakker og angreb af rotter under gulvene. Det er KK's opfattelse, at BB burde have anført disse forhold i udarbejdet tilstandsrapport henset til, at der i tidligere udarbejdet tilstandsrapport er oplyst, at der er problemer med kloakkerne. Efterfølgende har KK måtte opbryde samtlige gulve i stueetagen og sanere kloakkerne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Da det efterhånden er ved at være 2 år siden, at BB besigtigede ejendommen erindrer han ikke, at der forekom disse lugtgener i boligen og genkender grundlæggende ikke ejendommen indvendigt, da han kan se, at der er sket en gennemgribende renovering af hele ejendommen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på tidspunktet for skønsmandens besigtigelse var lettere skyet. Temperaturen var ca. 6-8 grader og med svag vind.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt	Ejendommen er et klassisk byhus, opført i 1900 med mindre kælder, samt udnyttet 1. sal. Ejendommens samlede boligareal er på 96 m². I forbindelse med syns- og skønsforretningen kunne det konstateres, at ejendommen var blevet renoveret inkl. opbrydning af gulve, renovering af kloakker. Der forekommer nu nye gulve i hele ejendommen, og KK har taget ejendommen i brug. Det har derfor ikke været muligt at vurdere de forhold, som var tilstede i forbindelse med, at BB besigtigede ejendomme for udarbejdelse af tilstandsrapport.
Konklusion:	Det har ikke været muligt for syns- og skønsmanden at vurdere, hvorledes forholdene har været i forbindelse med BB's besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapport, da ejendommen efterfølgende er blevet istandsat og renoveret.
Fejl og forsømmelser:	Det har ikke været muligt at vurdere, hvorledes forholdene har været i forbindelse med BB's besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapport, da ejendommen efterfølgende er blevet istandsat og renoveret.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det har ikke været muligt for syns- og skønsmanden at anslå en udbedringspris, da det ikke har været muligt at vurdere forholdene før gulvene og kloakkerne er renoveret.
Forbedringer:	Det er ikke muligt at vurdere forbedringsandelen som følge af, at der er sket ændringer i konstruktionen efter BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapport.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden forhørte, hvorvidt der var mulighed for opnåelse af forlig. Dette var ikke muligt.

Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
------------	---------------------

FOTOS

J.nr. 16126



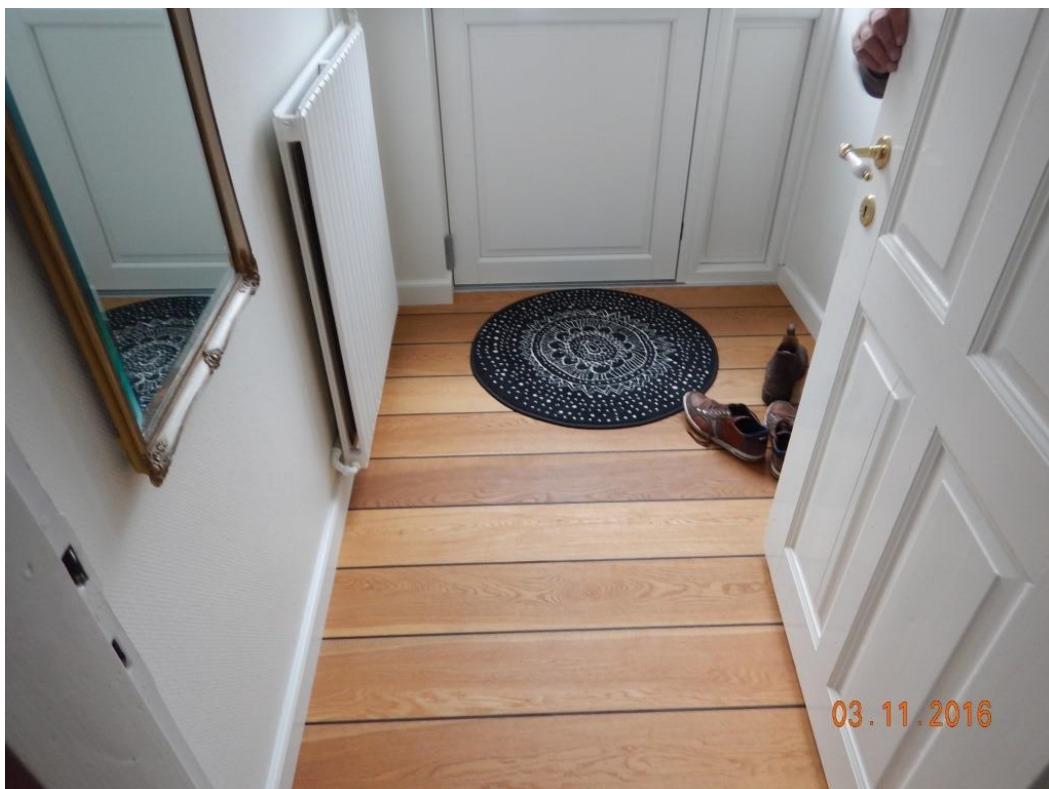
Ejendommen ses fra gadeside.



Nyrenoveret stuegulv.



Nyrenoveret stuegulv.



Nyrenoveret entregulv.