

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17008

Besigtigelsesdato:	4. april 2017, 15:30
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. <i>Emhætte monteret og isoleret forkert</i> 2. <i>Isolering på loft mangler på 50 m2</i> 3. <i>Revner og afskalninger på facaden</i> 4. <i>Forkert hældning på flisebelægninger</i> 5. <i>Tagrender er utætte</i>
Klagers påstand:	1. Emhætten er forkert installeret. Der mangler krave ved gennemføring i undertag, der mangler afskærmning og isolering. Kravet er opgjort til 2.500 kr, incl. moms. 2. Isolering mangler på ca. 50 m2 tagrum Kravet er opgjort til 5.790 kr, incl. moms. 3. Puds og malerbehandling på facader og sokler er udført forkert. Skaden er anerkendt af ejerskifteforsikringen og KL har opgjort kravet til nettoudgiften, der er 35.250 kr. 4. Belægningen foran huset har en forkert hældning. Kravet er ikke opgjort. 5. Tagrenderne er utætte på begge sider af huset og kan ikke reparerer. Skaden er anerkendt af ejerskifteforsikringen og KL har opgjort kravet til nettoudgiften, der er 24.005 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS afviser alle klagepunkter og fastholder, at rapporten er retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	15 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et klassisk typehus, opført i 1972. Tagkonstruktionen er en gitterspærskonstruktion med ca. 25 graders hældning.

	Sælger, der er byggemand, har istandsat ejendommen og da arbejderne blev afsluttet sættes huset til salg igen. BS syner huset den 18.05.2015 og udarbejder den påklagede tilstandsrapport. KL overtog huset den 01.08.2015 og indleder efterfølgende en dialog med sælger omkring mangler, der ikke var færdiggjort i forbindelse med renoveringen. Sælger udbedrer flere forhold, herunder punkt 1 og 2. KL klager til nævnet den 08.01.2017 og har efterfølgende selv udbedret forhold 3 og 4. Det er alene klagepunkt 5, der ikke er udbedret ved synet.
--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>1. Emhætte monteret og isoleret forkert</i>
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Skaden er udbedret og forholdet kan derfor ikke vurderes i denne skønserklæring.
Ad 1. Konklusion:	Forholdet udgår
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet udgår
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 1. Forbedringer:	-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 1. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>2. Isolering på loft mangler på 50 m2</i>
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Skaden er udbedret og forholdet kan derfor ikke vurderes i denne skønserklæring.
Ad 2. Konklusion:	Forholdet udgår
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet udgår
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 2. Forbedringer:	-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 2. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>3. Revner og afskalninger på facaden</i>
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Skaden er udbedret og forholdet kan derfor ikke vurderes i denne skønserklæring.
Ad 3. Konklusion:	Forholdet udgår
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet udgår
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 3. Forbedringer:	-
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 3. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>4. Forkert hældning på flisebelægninger</i>
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Skaden er udbedret og forholdet kan derfor ikke vurderes i denne skønserklæring.
Ad 4. Konklusion:	Forholdet udgår
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet udgår
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 4. Forbedringer:	-
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 4. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	5. Tagrender er utætte
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Huset er forsynet med tagrender og nedløb af zink. Konstruktionen er den originale fra 1972. Tagrenderne er indbygget i sternen, der er underbeklædt med træ. Tagrenden mod vest er utæt. Der ses skjolder og nedbrudt træ i underbeklædning og stern og vindskede ved hjørnet mod sydvest. Tagnedløbet mod sydvest er utæt. Zinken er tæret og nedløbet har flere huller. Tagrenden og nedløbet mod øst vurderes at være tæt. Der ses ikke skjolder eller nedbrudt træ i underbeklædningen eller på stern og vindskeder på østsiden af huset.
Ad 5. Konklusion:	Utæthederne i tagrende og nedløb skyldes almindelig nedslidning og har derfor også været tilstede da huseftersynet blev foretaget. BS oplyser, at træværket langs taget var nymalet ved besigtigelsen og skaden derfor ikke har været synligt. Træværket er mørnet i en sådan grad, at det ikke har kunnet skjules af en salgsmaling. Det vurderes derfor, at det har været muligt at konstatere skaderne.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	I en retvisende tilstandsrapport skal skaderne registreres med to bemærkninger:

	<i>K3-skade / pkt. 1.6 / Tagrender og nedløb:</i> Tagrenden mod vest er utæt omkring tag-nedløbet ved hjørnet mod sydvest. Tagnedløbet ved samme hjørne er tæret pga. alder og ses med huller i zinken. <i>Note:</i> Huset er forsynet med indbyggede tagrender og utætheder i tagrenderne vil derfor forårsage rådskader i tagudhængen, se pkt. 1.5 <i>K2-skade / pkt. 1.5 / Træværk ved tag:</i> Beklædningsbrædder, sternbrædder og bunden af vindskeden omkring hjørnet mod sydvest ses med nedbrudt træværk. <i>Note:</i> Skaden skyldes utætte tagrender, se pkt. 1.6 Ingen af skaderne er registreret i tilstandsrapporten, der derfor ikke er retvisende i beskrivelsen af forholdet.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tagrenden mod vest og tagnedløbet mod sydvest kan udskiftes for ca. 14.000 kr, incl. moms Skadet træværk kan udskiftes og males for ca. 5.000 kr, incl. moms. I alt ca. 19.000 kr, incl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Arbejdet er en reparation. Restværdien sættes jf. Forsikring & Pension, oktober 2001 til 40 %. (<i>SfB(41) / 45 år / alm. vedligehold / moderat miljø</i>). Den samlede forbedringsværdi sættes til 60 %, svarende til 11.400 kr, incl. moms.

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Fotobilag / journal 17008



Foto nr. 1 Oversigtsfoto - her set syd



Foto nr. 2 Oversigtsfoto - her set fra nord



Foto nr. 3 Nedbrudt træ i udhæng ved hushjørne mod sydvest



Foto nr. 4 Nedbrudt træ i stern og vindskede ved hushjørne mod sydvest



Foto nr. 5 Skaden er umiddelbart synlig når man går rundt om huset



Foto nr. 6 Utætheder i tagnedløb mod sydvest.
Tæret pga. alder.