

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17046

Besigtigelsesdato:	Mandag den 12.06.2017, kl. 11 ⁰⁰ .
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.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 bryggers/toilet stod en gipsindækket skorsten. Intet nævnt i tilstandsrapporten. Gipsen er nu fjernet da der opstod fugtskade pga indtrængende vand ved skorsten/tag. Der er foto af gipsbeklædningen i bilag 03, ligesom den omtales af husejernes taksator/bygningssagkyndige i bilag 05a. Ejerskifteforsikringen har dækket skaden. Vi mener at det er en grov fejl at overse en ulovlig inddækket skorsten, og mener derfor at OBH gruppen skal dække selvrisikoen. Skaden er stadig pågående efter at husejerne havde dækket en reparation af skorstenens inddækning, viste det sig at skaden er langt mere omfattende og vi har i øjeblikket fået afmonteret vores solceller for at få taget og skorstenen tætnet. Se bilag 09 (sagen er overgået til TopDanmark nu).

2. På sydgavlen mangler fuger mellem murstenene. I tilstandsrapporten skriver den bygningssagkyndige at gavlen ikke kan besigtiges da bygningen ligger i skel. Det er ikke sandt. Gavlen kan sagtens besigtiges. Se fotos bilag 04. Det er den anden skade som også er omtalt i taksatorrapporten bilag 05a. Ejerskifteforsikringendækker også denne skade, men vi mener at den burde være beskrevet i tilstandsrapporten og at OBH gruppen derfor bør dække vores selvrisiko. Skaden er ikke udbedret, men murene starter op medio maj.

3. Vinduesramme på lille ovalt vindue ved kvist er helt destrueret og fejlmonteret, se foto bilag 06a. Vinduet er ikke nævnt i tilstandsrapporten og der er heller ikke nogen bemærkninger om at det ikke kunne undersøges. Skaden er ikke udbedret. Skaden er meldt både til ejerskifteforsikring og husforsikring, men er blevet afvist. Tilbud på 21.500 er indhentet. Vi mener OBH bør dække det fulde beløb.

4. Flere vinduer og kælder døren er angrebet af råd uden at dette er nævnt i tilstandsrapporten

- Råd i bundkar og sider af kælder døren. Efter vi havde opdaget de ovennævnte fejl i bygningen gik vi den mere grundigt igennem og fandt blandt andet at kælder døren var sunket 10 cm da karmen var rådnet bort. Skaden blev dækket af husforsikring og er udbedret.
- Råd i vindueskarm i gænge. Er dækket og udbedret af husforsikringen. Hele vinduet fandtes at være så såddent at det måtte skiftes helt ud.

	- Råd i bund af kældervindueskarm. Er dækket af husforsikringen. - Gab mellem vindueskarm og sålbænk ved stort stuevindue mod øst. Udbedret for egen regning da det var under bagatelgrænsen. Vi mener at OBH gruppen bør dække vores selvrisiko til husforsikringen for disse skader.
Klagers påstand:	K.L. kræver kr. 47.845. heraf er kr. 20.000 selvrisiko, kr. 21.500 til udbedring af ovalt vindue, kr. 2.625 for udskiftning af sålbænk. Resterende kr. 3.720 er selvrisiko hos husforsikring.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. afviser, idet der henvises til fremsendte svar. Kr. 15.000 er foreslået til dækning af gavludfugning.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	16,5°C og solskin.
Øvrige forhold:	Stort set alle klagepunkter er udbedret. Garantifonden via Topdanmark har beregnet en erstatning på kr. 68.695 ÷ kr. 5.000 i selvrisiko. S.S. har ikke indhentet priser. Priser er skønnede af S.S:

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. : I bryggers/toilet er skorsten gipsinddækket. Der er trængt vand ned ved skorsten/tag.	Al påtalt skade var udbedret. Tagpap og inddækning ved skorsten var udbedret og indvendigt var al gipsbeklædning fjernet og vægge/skorsten/loft var nymalet. Ud fra de af K.L. fremlagte fotos kan konstateres at der på foto "skorsten set fra bryggers" er nogle mindre brunlige pletter op mod loft og på "skorsten 6 set fra bryggers" ses fugtpletter ned langs skorstensinddækning. Af øvrige fotos ses det at tagkonstruktion er fugt/vandskadet omkring skorstenen.
Ad 1. Konklusion:	At skorstenen har været inddækket i gipsplade, det vurderes ikke at have været muligt at se. Det kunne have været anden pladetype og skorstensfejer har tilsyneladende ikke gjort indsigelser. Men de brune pletter burde indikere at der forelå et problem omkring skorstenen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Under bygning B, pkt. 1.16 har B.S. registreret: K1 Skorstensoverflade er med afskallet puds. Note: Skaden er af mindre omfang. Under bygning B, pkt. 8 (indervægge) er der ingen registrering. Ud fra K.L.'s fremlagte materiale vurderes B.S.'s registrering ikke at være fyldestgørende.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Vurderet ud fra K.L. fremlagte materiale: Bygning B, pkt. 1.16: K3. Inddækning ved skorsten vurderes ikke tæt. Note: Nedsivning af vand/fugt kan forårsage skade på underliggende bygningsdele. Bygning B, pkt. 81.: K1. Der ses fugtpletter ved pladebeklædning ved skorsten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter skønnes til kr. 30.000.
Ad 1. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedring her.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ejerskifteforsikringen har dækket skade.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. : På sydgavl mangler der fuger mellem murstenene.	Det kan konstateres, at sydgavlens fuger er udbedret. Ud fra K.L.'s fotos ses, at der har været en del udfaldne/udvaskede fuger.
Ad 2. Konklusion:	Sydgavlen ligger i skel, men grundet større højde end nabohuset, så er det muligt at besigtige gavl fra gaden (eventuelt ved hjælp af kikkert).
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	B.S. har under "Bemærkninger" pkt. 2 noteret: Bygningen er opført mod skel, hvorfor det ikke er muligt at besigtige bygningsdele mod skel. Under bygning A, pkt. 2.1 er situationen ikke noteret.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Vurderes ud fra K.L. fremlagte materiale: Bygning A, pkt. 2.1: K2. Der ses en del udfaldne/udvaskede fuger på sydgavlen. Note: De defekte fuger kan tillade fugt/slagregn at trænge ind i murværk.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter skønnes til kr. 15.000.
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringsudgifter vurderes til kr. 12.000.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	B.S. har tilbudt kr. 12.500.
Ad 2. Eventuelt:	Topdanmark har tilbudt dækning

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. : Vinduesramme på lille ovalt vindue ved kvist er helt destrueret og fejlmonteret.	Det kan konstateres at ovale vindue i kvist mod gade er nedbrudt/itu.
Ad 3. Konklusion:	Vinduets tilstand kan ses dels indefra fra hems og dels fra gaden (eventuelt ved hjælp af kikkert) og altan.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	B.S: har ingen registrering af situationen.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under bygning A, pkt. 3.2 bør registreres: K2. Ovale vindue i kvist mod gade har nedbrudt træ.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter skønnes til kr. 22.000.
Ad 3. Forbedringer:	Forbedring vurderes til kr. 17.500.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:															
Ad 4. : Flere vinduer og kælderdør er angrebet af råd.	Kælderdør i gænge (smal gang mellem husene) var udbedret. Kældervindue i gænge var ud-skiftet. Begge i nordgavl. Kældervindue mod sydøst var udbedret. Gab (nedskridning) mellem vindue og sålbænk i nordøstlige ende var udbedret. I tagetagens nordgavl var der 2 dannebrogsvinduer med råd i nedre del af karmtræ, som ikke var udbedret.															
Ad 4. Konklusion:	Med baggrund i K.L.'s fotos samt synet af reparationerne vurderes skaderne at skulle registreres. De 2 dannebrogsvinduer i nordgavl skal registreres. Udvendigt set har nedre del af kælderdør og trin været dækket af en plade hvorpå der stod en skarnbøtte. Det vides ikke om døren har været dækket af pult, når den ikke blev brugt.															
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Under bygning A, pkt. 3.1 har B.S. registreret: Udvendig dør i gænge trænger til afrensning og justering af beslag samt fornyet overfladebehandling. Note: Ved afrensning må påregnes fremkomst af områder, der kræver reparation. Denne registrering er anvendt på hoveddøren. Under bygning A, pkt. 3.2 har B.S. registreret: K 1. Der er nedbrydning af vinduernes overfladebehandling bl.a. nord nordøst.															
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Med baggrund i K.L.'s fotos: Bygning A, pkt 3.1: K2. Kælderyderdør mod gænge har råd i nederste del. Ovennævnte fordrer at dør har været visibel. Bygning A, pkt. 3.2: K . Der forekommer råd i flere vinduer. Se kældervindue i gænge, kældervindue mod sydøst, stuevindue mod nordøst hvor sålbænk er skredet ned samt vinduer i tagetagens nordgavl.															
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til: <table><tr><td>1) Kælderdør:</td><td>kr.</td><td>5.000</td></tr><tr><td>2) Kældervindue i gænge</td><td>kr.</td><td>6.000</td></tr><tr><td>3) Kældervindue, sydøst</td><td>kr.</td><td>2.000</td></tr><tr><td>4) Stuevindue, sålbænk</td><td>kr.</td><td>2.625</td></tr><tr><td>5) 2 dannebrogsvinduer</td><td>kr.</td><td>20.000</td></tr></table>	1) Kælderdør:	kr.	5.000	2) Kældervindue i gænge	kr.	6.000	3) Kældervindue, sydøst	kr.	2.000	4) Stuevindue, sålbænk	kr.	2.625	5) 2 dannebrogsvinduer	kr.	20.000
1) Kælderdør:	kr.	5.000														
2) Kældervindue i gænge	kr.	6.000														
3) Kældervindue, sydøst	kr.	2.000														
4) Stuevindue, sålbænk	kr.	2.625														
5) 2 dannebrogsvinduer	kr.	20.000														
Ad 4. Forbedringer:	Forbedringer vurderes til: <table><tr><td>1) Kælderdør</td><td>kr.</td><td>4.000</td></tr><tr><td>2) Kældervindue</td><td>kr.</td><td>4.800</td></tr><tr><td>3) Kældervindue, sydøst</td><td>kr.</td><td>0</td></tr><tr><td>4) Stuevindue, sålbænk</td><td>kr.</td><td>0</td></tr></table>	1) Kælderdør	kr.	4.000	2) Kældervindue	kr.	4.800	3) Kældervindue, sydøst	kr.	0	4) Stuevindue, sålbænk	kr.	0			
1) Kælderdør	kr.	4.000														
2) Kældervindue	kr.	4.800														
3) Kældervindue, sydøst	kr.	0														
4) Stuevindue, sålbænk	kr.	0														

	5) 2 dannebrogsvinduer kr. 7.500
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 4. Eventuelt:	Ovennævnte punkter 1, 2 og 3 er dækket af husforsikringen.