

SKØNSERKLÆRING

J.nr.: 17054

Besigtigelsesdato:	Tirsdag d. 22-08-2017
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. manglende besigtigelse/skadesregistrering af litra D. 2. opfugtning og skimmelvækst på vægge i litra C og D. 3. mangelfuld ventilation af tagkonstruktionen i litra D. 4. fejludført gulvafløb i baggang. 5. manglende fastgørelse/fugning af ramme/rist over gulvafløb i bad/toilet. 6. afløb fra varmeanlæggets sikkerhedsventil er fejludført. 7. tæring på rør omkring sikkerhedsventil. 8. kuldeetræk fra, og fugtskjolder på loft omkring indbygningsspot i køkken. 9. yderdøre er skæve, interimistisk repareret, og mangler beslag. 10. 3 stk. indvendige døre går mod bundstykke.
Klagers påstand:	Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapport. KL ønsker dækning af udgifterne til udbedring af forholdene.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad 1: bygning D er besigtiget. Ad 4 - 5: er nævnt i tilstandsrapport. Øvrige klagepunkter: mener ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdene i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, 18 ^o , let vind.
Øvrige forhold:	I forbindelse med skønsforretningen blev aftalt følgende ændringer iht. fremsendte klagepunkter: a) klagepunkt 4 indgår som del af punkt 3. b) klagepunkt 5 indgår som del af punkt 2. c) klagepunkt 10 udgår. d) klagepunkt 12 indgår som del af punkt 11. e) klagepunkt 13 udgår.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Hvorvidt BS har besigtiget bygning D kunne ikke vurderes i forbindelse med skønsforretningen.
Ad 1. Konklusion:	Forholdene er med overvejende sandsynlighed uændrede siden BS besigtigelse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Alle bygningsdele, som forefindes i bygningen, skal registreres/noteres, inkl. bygningsdele hvortil der ingen bemærkninger er.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 1. Forbedringer:	-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 1. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>									
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne, på vægge mod øst, konstateres misfarvning på gipspladevæg i litra D, foto 5, samt løst puds ved gulv i litra C, foto 6. Der kunne ikke registreres skader eller unormalt fugtindhold i vægbeklædning i litra D, foto 7.								
Ad 2. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.								
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket de burde da misfarvning indikerer mangelfuld ventilation og/eller opfugtning, som følge af højtliggende terræn mod nabobygning.								
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Udv. fugtsikring af fundament/murværk mod nabo (øst)</td><td style="text-align: right;">4.500,-</td></tr> <tr> <td>Rep. af puds i litra C.</td><td style="text-align: right;">2.000,-</td></tr> <tr> <td>Afvaskning/malerbehandling af væg i litra D.</td><td style="text-align: right;">3.000,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9.500,-</td></tr> </table>	Udv. fugtsikring af fundament/murværk mod nabo (øst)	4.500,-	Rep. af puds i litra C.	2.000,-	Afvaskning/malerbehandling af væg i litra D.	3.000,-	I alt	9.500,-
Udv. fugtsikring af fundament/murværk mod nabo (øst)	4.500,-								
Rep. af puds i litra C.	2.000,-								
Afvaskning/malerbehandling af væg i litra D.	3.000,-								
I alt	9.500,-								
Ad 2. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 30%								
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.								
Ad 2. Eventuelt:									

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Mod vest kunne konstateres to ventilations-spalter a' 1 – 1,5 cm under udhæng, foto 8. Mod øst kunne ikke konstateres nogen ventilationsspalte, foto 9. Der kunne ikke konstateres misfarvning/fugtskjolde på loft, foto 10.
Ad 3. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Da rummet kan opvarmes og loftet skønnes isoleret, burde tagkonstruktionen være udført med yderligere ventilation. Manglen-/mangelfuld ventilation burde derfor være registreret/omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af montering af hætter 3.000,- (klipfisk) i hvert spærfag ved tagkant mod øst.
Ad 3. Forbedringer:	Der er ingen forbedringsværdi ved etablering af ventilation.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	I baggang kunne konstateres mangelfuld tætning i samling mellem rist/ramme og afløbsskål i gulvafløb, foto 11.
Ad 4. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er registreret og karakteriseret K1, med tilhørende note hvori BS skriver at samlingen vurderes at være tæt. Samlingen vurderes dog ikke tæt, men da gulvafløbet er placeret i et rum/område, hvor vandpåvirkning af samlingen er meget begrænset, vurderes risiko for følgeskader minimal. Karakteriseringen vurderes derfor at være dækkende.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse af limrester i samling samt fugning mellem ramme og afløbsskål. 600,-
Ad 4. Forbedringer:	Der er ingen forbedringsværdi ved tætning af gulvafløb.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Det kunne konstateres at ramme/rist, samt forhøjelsesramme på gulvafløb under vask, i bad/toilet mangler fugning/fastgørelse, foto 12.
Ad 5. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forhøjelsesrammer er registreret og karakteriseret K1, med tilhørende note hvori BS skriver at samlingen vurderes at være tæt. Samlingen er ikke tæt, men da gulvafløbet er placeret i et område, hvor vandpåvirkning af samlingen er meget begrænset, vurderes risiko for følgeskader minimal. Karakteriseringen vurderes derfor at være dækkende.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Limning/fugning mellem forhøjelsesrammer og ramme og afløbsskål. 600,-
Ad 5. Forbedringer:	Der er ingen forbedringsværdi ved tætning af gulvafløb.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Det kunne konstateres at overløbsrøret fra varme anlæggets sikkerhedsventil ikke er udført synligt over afløbsrør, foto 13.
Ad 6. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Iht. gældende regler/vejledninger skal overløbsrøret udmunde synligt over afløbet, hvorfor forholdet burde være noteret i tilstandsrapport. Forholdet vurderes dog som værende mindre alvorligt da afløb/rør er synligt/let tilgængeligt.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af bøjning, samt montage 500,- af "tragt" på afløbsrør.
Ad 6. Forbedringer:	Udbedring medfører ingen forbedringsværdi.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne ikke konstateres tæring på rør omkring sikkerhedsventil, foto 14.
Ad 7. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapport.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 7. Forbedringer:	-
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 7. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>							
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres fugtskjolder på loft omkring indbygningsspot i entre og køkken/alrum, foto 15 og 16.						
Ad 8. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.						
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket de burde da fugtskjolde indikerer utæthed og/eller kondensdannelse i og omkring indbygningsspot.						
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Tætning af dampspærre og safeboks over loft.</td><td style="width: 20%; text-align: right;">3.500,-</td></tr> <tr> <td>Fugtskjolde vurderes at kunne reparereres ved afslibning + ludbehandling.</td><td style="text-align: right;">1.500,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5.000,-</td></tr> </table>	Tætning af dampspærre og safeboks over loft.	3.500,-	Fugtskjolde vurderes at kunne reparereres ved afslibning + ludbehandling.	1.500,-	I alt	5.000,-
Tætning af dampspærre og safeboks over loft.	3.500,-						
Fugtskjolde vurderes at kunne reparereres ved afslibning + ludbehandling.	1.500,-						
I alt	5.000,-						
Ad 8. Forbedringer:	Udbedring medfører ingen forbedringsværdi.						
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.						
Ad 8. Eventuelt:							

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>									
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne ved dør mod baggang konstateres skade på tilsætning, foto 17. Ved fordør kunne konstateres udstemning i karm, foto 18. På dør mod depotrum kunne konstateres et manglende slutblik, foto 19.								
Ad 9. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.								
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Skader/mangler vurderes at være bagatelagtige forhold, som ikke påvirker bygnings brug eller værdi nævneværdigt, hvorfor forholdene ligger uden for bygningsgengangen. Ridser, små huller i døre/ karme eller lign. kan evt. karakteriseres K0 (kosmetiske skader). BS vurderes derfor ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdene i tilstandsrapporten.								
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Montering af slutblik depotrum</td><td style="text-align: right;">300,-</td></tr> <tr> <td>Udskiftning af tilsætning baggang</td><td style="text-align: right;">1.500,-</td></tr> <tr> <td>Udlusning i karm + nye beslag i fordør.</td><td style="text-align: right;">2.000,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3.800,-</td></tr> </table>	Montering af slutblik depotrum	300,-	Udskiftning af tilsætning baggang	1.500,-	Udlusning i karm + nye beslag i fordør.	2.000,-	I alt	3.800,-
Montering af slutblik depotrum	300,-								
Udskiftning af tilsætning baggang	1.500,-								
Udlusning i karm + nye beslag i fordør.	2.000,-								
I alt	3.800,-								
Ad 9. Forbedringer:	Udbedring medfører ingen forbedringsværdi.								
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.								
Ad 9. Eventuelt:									

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	Det kunne konstateres at døre mod bad, bryggers og kontor, går i mod bundstykker, foto 20.
Ad 10. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Forholdet vurderes at være bagatelagtige, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi nævneværdigt, hvorfor disse ligger uden for bygningsgennemgangen. BS vurderes derfor ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdene i tilstandsrapporten.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Justering af døre 1.000,-
Ad 10. Forbedringer:	Udbedring medfører ingen forbedringsværdi.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 10. Eventuelt:	