

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9056

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Bagfald på gulv i toiletrum 2. Gennemtærede bærende søjler ved svalgang 3. Manglende registrering af bygning
Klagers påstand:	At ovennævnte forhold skulle have været registreret i tilstandsrapporten. Pkt. 1 og 2 er dækket af ejerskifteforsikringen, og klager ønsker betaling af 2 x selvrisikobeløb på kr. xx. For så vidt angår pkt. 3 kræver klager kr. xx incl. moms til en ny dækkonstruktion.
Den bygningssagkyndiges/klagers forklaring:	<u>Ad. pkt. 1 – Bagfald på gulv i toiletrum</u> Den bygningssagkyndige er af den opfattelse, at der ikke er tale om et vådrum men et toiletrum, hvor der ikke kræves fald mod gulvafløbet. <u>Ad. pkt. 2 – Gennemtærede bærende søjler</u> Den bygningssagkyndige mener ikke, at en udskiftning havde været nødvendig, men at forholdet kunne have været udbedret ved afbørstning med en stålbørste og efterfølgende malerbehandling. <u>Ad. pkt. 3 – Manglende registrering af bygning</u> Den bygningssagkyndige indrømmer at have overset bygningen, som tillige ikke har været registreret i BBR-ejermeddelelsen, ligesom sælger ikke har oplyst om dens eksistens
Vejret på besigtigelsestidspunktet	Tørt og solskin, ca. 22° C.

Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1. Bagfald på gulv i toiletrum	Der er blevet etableret nyt gulv og afløb samt sanitet i toiletrummet, hvorfor det af klager beskrevne bagfald ikke kan konstateres af syns- og skønsmanden. - se foto 4418 -.
Ad. 1. Konklusion:	Se ovennævnte.
Ad. 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen.
Ad. 1. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad. 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige ønsker Ankenævnets afgørelse.
Ad. 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 2. Gennemtærede bærende søjler ved svalegang	De af klager beskrevne metaldragere er rettelig benævnt bærende jernsøjler for bæring af svalegang. De omtalte tærede søjler er fjernet og udskiftet med nye galvaniserede søjler. Syns- og skønsmanden kan således ikke konstatere, hvordan forholdet har været på besigtigelsesdagen for tilstandsrapportens udarbejdelse. - se foto 4420 -.
Ad. 2. Konklusion:	Se ovennævnte.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen.
Ad. 2. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad. 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige ønsker Ankenævnets afgørelse.
Ad. 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 3. Manglende registrering af bygning	Der kan konstateres at være en kælder i terræn på ca. 18 m², som er beliggende mellem carporten og naboskel, hvor naboen har opført et skur op ad muren. - se foto 4405 -. Der er adgang til kælder via dør, der vender ud mod vejen. Kælderdækket danner en form for terrasse. Kælderen er muret i teglsten og med et jernbetondæk samt med beklædning af metalplader mod vejen, hvori der er monteret en trædør. Der ses vandgennemsivning i dækket samt rusttæret bærende jernkonstruktion. - se foto 4410 -. Kælderen må betegnes som værende værdiløs i dens nuværende tilstand og ville med al sandsynlighed være blevet undtaget af tilstandsrapporten, såfremt den bygnings-sagkyndige havde set kælderen.
Ad. 3. Konklusion:	Se ovennævnte.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Bygningen burde have været registreret – men undtaget i tilstandsrapporten.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Der skønnes at ville kunne udføres en forstærkning af dækkonstruktionen samt en tætning med en membran på oversiden af dækket. Arbejdet skønnes at kunne udføres for

	kr. xx incl. moms.
Ad. 3. Forbedringer:	Forbedringen skønnes at være mere end kr. xx set i relation til kælderen's generelle stand.
Ad. 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige ønsker Ankenævnets afgørelse.
Ad. 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.