

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9124

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Overordnet klages over meget stor forskel mellem tilstandsrapport nr. xx af xx.xx.2006 og xx af xx.xx.2009, idet klagen går på førstnævnte tilstandsrapports tilsyneladende utilstrækkelige omfang. Følgende klagepunkter – refererende til ”Registrering af bygningens tilstand” / xx af xx.xx.2009 - blev gennemgået ved skønsmandens besigtigelse: <u>Bygning A -</u> 1.ad. pkt. 2.6 – antal og placering af ventilationsriste i krybekælder. 2.ad. pkt. 4.2 – vinduer som redningsåbning 3.ad. pkt. 7.2 – smal trappe uden værn 4.ad. pkt. 8.1 - enkelte defekte tagplader i nordvestlig område 5.ad. pkt. 8.11 – isolering tæt til tagflade 6.ad. pkt. 9.1 – skruk gulvfliser 7.ad. pkt. 9.2 – skruk vægfliser 8.ad. pkt. 9.4 – samling ved gulvafløb ikke tæt 9.ad. pkt. 9.7 – ikke oplukkeligt vindue/ikke aftræk fra badeværelse <u>Bygning B -</u> 10.ad.pkt. 8.2 -for lille taghældning (K3 / K1) 11.ad.pkt. 8.3 – ej korrekt inddækning 12.ad.pkt. 10.2 – overløb ej til afløb
Klagers påstand:	Klager anser tilstandsrapport nr. H-xx af xx.xx.2006 for helt utilstrækkelig/fejlagtig, idet ovennævnte forhold generelt ikke er nævnt.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB afviser at, tilstandsrapport nr. xx af xx.xx.2006 er utilstrækkelig.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvejr/regnvejr.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Bygning A - ad. pkt. 2.6 – antal og placering af ventilationsriste i krybekælder.	Det kunne konstateres, at bygningen ikke har krybekælder, og kun har ventileret hulrum under del køkken. Se foto nr. 1.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer, at forholdet var tilstede ved BB`s besigtigelse. Skønsmanden vurderer at omfanget af ventilationsriste er tilstrækkeligt, hvorfor tilstandsrapport xx af xx.xx.2009, anses for at være misvisende.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. - ad. pkt. 4.2 – vinduer som redningsåbning	Nyere vinduer (udskiftet i 2008) i soveværelse og værelse ses ikke udført som lovpligtig redningsåbning. Se foto nr. 2.
Ad 2. Konklusion:	Nævnte vinduer skal være lovpligtige redningsåbninger.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmandens kan ikke tage stilling hertil , da de omtalte emner er udskiftet efter besigtigelsen i 2006.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	

Ad 2. Forbedringer:	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt:	
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. ad. pkt. 7.2 – smal trappe uden værn	Trappe til 1. sal er smal og uden værn ved den nederste halve meter.
Ad 3. Konklusion:	Skønsmanden vurderer, at forholdet var tilstede ved BB`s besigtigelse. Skønsmanden opfatter dette som en normal konstruktion for denne type ejendom, hvorfor tilstandsrapport xx af xx.xx.2009, anses for at være misvisende.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Dette forhold er ikke beskrevet af BB, og anses ikke at være en fejl/forsømmelse.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen

Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3 Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 3. Eventuelt:	
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. ad. pkt. 8.1 - enkelte defekte tagplader i nordvestlig område	Skønsmanden besigtigede tagfladens nordvestlige område uden at kunne konstatere defekte tagplader i skadesomfang af karakteren K2.
Ad 4. Konklusion:	Skønsmanden kan ikke afklare, hvorvidt dette var tilstede ved BB`s besigtigelse. Ved tagrende sås enkelt tagplade med skår i ende af tagplade. Skønsmanden vurderer denne til karakteren K1, hvorfor tilstandsrapport xx af xx.xx.2009, anses for at være misvisende.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen

Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 4. Eventuelt:	
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. - ad. pkt. 8.11 – isolering tæt til tagflade	I tagrum ses loftsisolering lagt tæt til tagbeklædning – se foto nr. 3 & 4.
Ad 5. Konklusion:	Skønsmanden vurderer, at forholdet var tilstede ved BB's besigtigelse. Da loftrummet her ikke er udnyttet og tagbeklædning er eternit bølgeplader, anser skønsmanden ikke at karakteren K3 er rigtig.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	BB har ikke beskrevet forholdet. Dette burde have været beskrevet i tilstandsrapport nr. xx af xx.xx.2006 med karakteren K1, og medfølgende note om opmærksomhed ved eventuel fremtidig ændring af tagrum.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tilretning af isolering: I alt kr. 1000,-

Ad 5. Forbedringer:	
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 5. Eventuelt:	
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6.ad. pkt. 9.1 – skruk gulvfliser	Skønsmanden kunne ikke konstatere skruk gulvfliser i badeværelse.
Ad 6. Konklusion:	Tilstandsrapport xx af xx.xx.2009, anses for at være misvisende.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 6. Forbedringer:	

Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 6. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7.ad. pkt. 9.2 – skruk vægfliser	Skønsmanden kunne ikke konstatere skruk vægfliser i badeværelse.
Ad 7. Konklusion:	Tilstandsrapport xx af xx.xx.2009, anses for at være misvisende.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 7. Forbedringer:	
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	

Ad 7. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8.ad. pkt. 9.4 – samling ved gulvafløb ikke tæt	Fuge omkring gulvrist ses at være tæt. Den løse gulvrist ses at ligge lidt skævt i rammen (pga. underliggende skidt). Denne samling skal ikke være tæt.
Ad 8. Konklusion:	Tilstandsrapport xx af xx.xx.2009, anses for at være misvisende.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 8. Forbedringer:	
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	

Ad 8. Eventuelt:	
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9.ad. pkt. 9.7 – ikke oplukkeligt vindue/ikke aftræk fra badeværelse	Der konstateredes ikke oplukkeligt vindue i badeværelse;- dette var heller ikke et krav ved ejendommens opførelse. Aftræk i loft konstateredes ført til det fri over tag.
Ad 9. Konklusion:	Tilstandsrapport xx af xx.xx.2009, anses for at være misvisende.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 9. Forbedringer:	
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 9. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10.ad.pkt. 8.2 -for lille taghældning (K3 / K1)	Taghældning (bølgeeternitplader) ved garage/udhus er ca. 5 - 8 grader og således ikke i overensstemmelse med fabrikantens anvisning (minimum 15 grader – se foto nr. 5.
Ad 10. Konklusion:	BB har beskrevet forholdet incl. note og angivet karakteren K1.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden anser dette for en fejl, idet forholdet er af alvorlig karakter og burde have haft karakteren K3.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ændring af taghældning, nys spær og ny tilslutning til hovedhus samt udskiftning af nedslidt tagbeklædning anslås skønsmæssigt til kr. 22.000 incl. moms.
Ad 10. Forbedringer:	Forbedring skønnes at udgøre 80 %
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 10. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11.ad.pkt. 8.3 – ej korrekt inddækning	Den omtalte inddækning er udbedret af KK.
Ad 11. Konklusion:	Der kan således ikke tages stilling hertil.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 11. Forbedringer:	
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 11. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12.ad.pkt. 10.2 – overløb ej til afløb	Varmeanlæg ses udskiftet / KK har lavet nyt overløb efter BB`s besigtigelse (det bemærkes, at dette ikke opfylder dagens krav hertil – se foto nr. 6).
Ad 12. Konklusion:	Der kan således ikke tages stilling hertil.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 12. Forbedringer:	
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 12. Eventuelt:	