

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11099

Besigtigelsesdato:	Tirsdag, den 11. oktober 2011, kl. 14:00
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 murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Råd i stolper og nederste brædder på udhus
Klagers påstand:	Det er ikke anført i tilstandsrapporten, at stolpekonstruktionen er nedgravet i jorden og at stolperne ikke er trykimprægnerede. KL har anmeldt skaden overfor ejerskifteforsikringen, der har accepteret at dække en reparationsomkostning på 47.964 kr., inkl. moms. KL gør krav på dækning for selvriskoen på 15.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS anfører at udhuset var intakt ved besigtigelsen og at stolpekonstruktionen er anført i materialebeskrivelsen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	12 grader, regnvejr
Øvrige forhold:	Udhuset er en simpel træbygning uden fast bund. "Gulvet" er udført af cementfliser. Bygningen er konstrueret med 10 nedgravede stolper og med bræddebeklædning mellem disse. Taget er dækket af tagsten. Udhuset er opmålt til 400 x 260 cm, i alt ca. 10 m². Udhuset er, jf. historiske luftfotoregistreringer, opført mellem 2002 og 2004.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Alle 10 stolper er nedgravet i jorden og ca. 5 af disse ses med en del råd i terrænlinsen. Alle stolperne er opfugtede i jordniveauet.

Bræddebeklædningen mellem stolperne er ført ned til terræn, der dog er hævet med en cementflise langs bygningen. Flere brædder ses med lidt råd.

Udhuset er malerbehandlet på den udvendige side. Indvendigt står alle trædele ubehandlet.

Træværket – både stolper og brædder – er tilsyneladende ikke trykimprægneret. Både stolper og brædder er almindeligt tømmer af gran eller fyr.

Ad 1. Konklusion:

Konstruktionen har været fuldt synlig ved besigtigelsen og de nedgravede stolper burde have været anført i tilstandsrapporten, idet konstruktionen kræver en skærpet vedligeholdelse.

Det er højest usædvanligt, at de nedgravede trædele ikke er trykimprægnerede, men forholdet har været synligt ved besigtigelsen.

Udhuset er opført mellem 2002 og 2004 og besigtigelsen er foretaget i 2007. Det er sandsynligt, at der ikke har været en synlig råds-kade i konstruktionen ved besigtigelsen.

1. Fejl og forsømmelser:

I en retvisende tilstandsrapport bør der anføres en K3-anmærkning om, at stolperne er nedgravet direkte i jorden, trods det, at de ikke er imprægnerede. Levetiden er ganske kort.

Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten,

	der derfor ikke er retvisende.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skønnes ikke nødvendigt at udskifte stolperne: Tagkonstruktionen kan afstives under remmen og stolperne kan sektionsvis skæres over langs det nederste beklædningsbræt. Stolpeenden imprægneres og forankres til nye stolpeklodsfundamenter af beton, nedgravet fra den indvendige side og skubbet ind under den overskårne stolpe. Efterfølgende udskiftes de nederste beklædningsbrædder med eternitbrædder og flisebelægningen reetableres. Udbedringen skønnes at kunne udføres for 13.500 kr., inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Reparationen kan ikke betragtes som en forbedring af ejendommen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ejerskifteforsikringen har godkendt et tilbud på udskiftning af stolpekonstruktionen på 47.964 kr.