

# SKØNSERKLÆRING

|                                                                                       |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Besigtigelsesdato:                                                                    |  |
| Ejendommen:                                                                           |  |
| Klager:<br>(I det følgende betegnet som klager / K.L.)                                |  |
| Beskikket bygningskyndig:<br>(I det følgende betegnet som indklagede / B.S.)          |  |
| Ansvarsforsikringsselskab:<br>(I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.) |  |
| Tilstede ved skønsmødet:                                                              |  |
| Bilag (herunder relevante tilbud):                                                    |  |
| Datering, navn og underskrift:                                                        |  |

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | 1. Der klages over, at tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger om rådskade i synlig bærende konstruktion ved (af) altan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Klagers påstand:                    | <p>Selve konstruktionen er uheldig. Regnvandet løber ned i bladsamlingen mellem de to remme. Denne konstruktion kan BS ikke bebrejdes. Men som samlingen er udført indikerer det klart, at der er store sandsynligheder for skade og dette burde have været undersøgt. Et enkelt tryk med en finger på den udbulede maling ved samlingen ville have afsløret, at det underliggende træ var råddent og kunne fjernes med en finger.</p> <p>BS burde have konstateret skaden eller konstateret at der ville ske skade på konstruktionen, idet den grundlæggende konstruktion er fejlagtig.</p> <p>Anslået reparationsudgift er ca. 30.000,00, denne udgift forventes dækket.</p> |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | Hele altanen fremtrådte nymalet ved min besigtigelse. B.S. forklarede at han stak i konstruktionen ved besigtigelsen, men han kan ikke huske, hvor i konstruktionen han lavede stikprøverne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Tørt + 8°                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Øvrige forhold:                     | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                                                                                                | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. Der klages over, at tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger om rådskaade i synlig bærende konstruktion ved (af) altan. | <p>BS og KL var enige om, at altanen havde set ud som på nabohuset, med uafdækkede limtræsdragere der danner underlag for bræddebælægningen. Der er afstand mellem brædderne.</p> <p>KL har ikke malerbehandlet konstruktionen, men har løftet den bageste og midterste del af brædderne således, at der er skabt fald væk for huset. Herefter er der lagt afdækning langs kanten over limtræsdrageren hele fladen er dækket med et lag tagpap og der er lagt et nyt lag brædder.</p> <p>Det var i forbindelse med denne ændring at KL trykkede på limtræsdrageren og stak en finger igennem bjælken.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ad 1. Konklusion:                                                                                                                   | <p>Der er tale om et ca. 14 år gammelt hus.</p> <p>Altankonstruktionen er som projekteret. Men sammensætningen er uheldig. Enten skulle limtræsdragerne have været udført i trykimprægneret træ eller drageren skulle have været konstruktivt afdækket.</p> <p>Der kunne konstateres råd 2 steder i konstruktionen. Det ene sted er der hvor KL har konstateret et problem, det andet sted er i den anden ende af den lange limtræsdrager.</p> <p>Begge steder er rådgangrebet ca. midt på drageren altså hverken foroven eller forneden. Begge steder er i forbindelse med en søjle og dermed er der flere steder hvor der går bolte gennem konstruktionen.</p> <p>Der hvor KL har konstateret problemet, er der tydeligt rådgangreb i, den anden ende kunne der kun konstateres at overflade var blød.</p> <p>Der kunne ikke konstateres råd i søjlerne.</p> <p>Som konstruktionen var, da BS besøgtigede, ville vand ligge på oversiden af limtræsdragererne. Dermed kan vand trænge ned i dragererne. Limtræ er brædder som er limet sammen i flere lag, derfor kan vand ikke trænge hele vejen igennem limtræet, limen spærrer for vandets vej gennem træet og bliver dermed fanget i limtræsdragere. Når konstruktionen er bladet og boltet</p> |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                |                                |           |                       |           |                 |          |                               |                 |                |           |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|--------------------------------|-----------|-----------------------|-----------|-----------------|----------|-------------------------------|-----------------|----------------|-----------|
|                                                    | <p>sammen er det nemt for vandet at følge bolten ud i træværket. Når ubehandlet træ gennem længere tid bliver påvirket af vand, vil der komme rådskader.</p> <p>Når fotografier betragtes og konstruktionen vurderes er SS overbevist om, at rådskaden var der, da tilstandsrapporten blev udført.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                |                                |           |                       |           |                 |          |                               |                 |                |           |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:                        | <p>BS har lavet stikprøver i dragere. Problemet er, at BS ikke har lavet stikprøver det kritiske sted, altså ved bladsamlingen, der samtidigt er det sted, hvor der er de mange gennembrydninger af bolte.</p> <p>SS mener, at limtræsdrageren kan sammenlignes med en ikke afdækket udragende bjælkeende.</p> <p>Stikprøver bør udføres, hvor der er størst risiko for skader.</p> <p>Det er sandsynligt, at der var råd i limtræsdrageren ved besigtigelsen og der burde være givet karakteren K2. Forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                |                                |           |                       |           |                 |          |                               |                 |                |           |
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | <p>Der tages ikke hensyn til tagpapdækningen og brædderne der er lagt ovenpå, da denne del af konstruktionen ikke var der ved besigtigelsen den 28. juni 2010.</p> <p>Rækværk og gulvbrædder skal nedtages. Den lange limtræsdrager og de 2 søjler udskiftes. Rækværk og gulvbrædder genmonteres. Det forventes at eksisterende bolte og beslag genanvendes.</p> <p>Der etableres en konstruktiv beskyttelse af de limtræsbjælker der ikke ligger op ad huset.</p> <p>Der afsluttes med malerbehandling, således at konstruktionen fremstå som ved BS besigtigelse.</p> <table> <tr> <td></td><td>Kr. incl. moms</td></tr> <tr> <td>Af- og genmontering af rækværk</td><td>11.000,00</td></tr> <tr> <td>Udskiftning af limtræ</td><td>11.000,00</td></tr> <tr> <td>Malerbehandling</td><td>8.000,00</td></tr> <tr> <td><u>Eablering af afdækning</u></td><td><u>1.500,00</u></td></tr> <tr> <td>Kr. incl. moms</td><td>31.500,00</td></tr> </table> <p>Overslagspris er regnet på grundlag af V&amp;S prisdata.</p> |  | Kr. incl. moms | Af- og genmontering af rækværk | 11.000,00 | Udskiftning af limtræ | 11.000,00 | Malerbehandling | 8.000,00 | <u>Eablering af afdækning</u> | <u>1.500,00</u> | Kr. incl. moms | 31.500,00 |
|                                                    | Kr. incl. moms                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                |                                |           |                       |           |                 |          |                               |                 |                |           |
| Af- og genmontering af rækværk                     | 11.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                |                                |           |                       |           |                 |          |                               |                 |                |           |
| Udskiftning af limtræ                              | 11.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                |                                |           |                       |           |                 |          |                               |                 |                |           |
| Malerbehandling                                    | 8.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                |                                |           |                       |           |                 |          |                               |                 |                |           |
| <u>Eablering af afdækning</u>                      | <u>1.500,00</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                |                                |           |                       |           |                 |          |                               |                 |                |           |
| Kr. incl. moms                                     | 31.500,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                |                                |           |                       |           |                 |          |                               |                 |                |           |
| Ad 1. Forbedringer:                                | %-vis forbedring Kr. incl. moms                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                |                                |           |                       |           |                 |          |                               |                 |                |           |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p> Af- og genmontering af rækværk 0% 0,00<br/> Udskiftning af limtræ 20% 2.200,00<br/> Malerbehandling 50% 4.000,00<br/> <u>Etablering af afdækning 100% 1.500,00</u><br/> Kr. incl. moms 7.700,00 </p> <p> Forbedring er vurderet i henhold til levetidstabeller fra forsikring og pension. </p> |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser: | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ad 1. Eventuelt:                    | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                              |