

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	11.04.2012
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (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. Vinduer - mod vest er med råd 2. Ydervæg – hjørnestolper på udestuen er med råd 3. Tag – utæt tag/skotrende/rytterlys
Klagers påstand:	Ingen af de nævnte 3 punkter er anført i tilstandsrapporten. Sælgers oplysning om at der er eller har været skader omkring skotrender eller inddækninger, er ikke behandlet i rapporten. Dækning af udgiften til selvrisikoer i hus- og ejerskifteforsikringen på samlet kr. 32.500.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Gav ikke nærmere forklaring til anførte klagepunkter udover at den manglende registrering af forekomsten af råd nok var en misser.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin
Øvrige forhold:	KL Oplyste at facadepartier var malerbehandlet i efteråret 2011, hvorved råd i stolper bl.a. var konstateret. Utæthed ved ovenlys i udestuen, indvendig på mur mv., var konstateret umiddelbart efter indflytning i efteråret 2010.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Vinduer - mod vest er med råd	Der kunne i begge vinduer mod vest konstateres råd/ blødt træ i bundkarme mv. – se foto 11-12.
Ad 1. Konklusion:	Forholdet anses som havende været til stede og mulig at registrere på besigtigelsestidspunktet, maj 2010
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har i rapporten ikke anført defekter i vinduerne. Forholdet skulle være angivet med K1.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning skønnes til kr. 17.500
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringsværdi efter foreliggende levetidstabel vurderes til 27 % - kr.4.725.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 1. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Ydervæg – hjørnestolper på udestuen er med råd	Der kunne ved hjørnesøjler og søjle ved udvendig dør konstateres råd og blødt træ ved sokkel/murværk. Se foto 10.
Ad 2. Konklusion:	Forholdet anses som værende til stede og mulig at registrere på besigtigelsestidspunktet, maj 2010.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Råd/blødt træ i denne bærende konstruktion skulle være anført i rapporten med karakteren K2.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En udbedring mv. skønnes til kr. 5.000
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 2. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Tag – utæt tag/skotrende/rytterlys ----	Ovenlys-bånd/spær/karm ses indvendig med tegning på utæthed mv. ved fugtstriber og træ som er nedbrudt – se foto 8-9. Fugtstriber på væg som ses på papirfotos fra KL, var ved forretningen ikke udtalte – væg var nylig blevet malerbehandlet og blev nu løbende aftørret efter nedbør. Udvendig i/ved skotrende kunne konstateres: At tagpapinddækning ved overgang til tagsten er med manglende håndværksmæssig korrekt udførelse. Se foto 6-7. At ovenlys er med usædvanlig pap- /undertags-inddækning i overkanten, hvor dette pap går ned over glasset. Tilsvarende ved begge side-afslutninger. Alle inddækninger er med væsentlige mangler - se fotos 4-5 At alu-inddækning under glasset er med usædvanlige samlingsafdækninger af pap – se foto 4-5 At termoruder er med mange fuge-eftergåelser og udførte glastype er nok ikke korrekt. Se foto 4.
Ad 3. Konklusion:	Det vurderes at de indvendige forhold i maj 2010 i/ved ovenlysbåndet i væsentlig omfang har været som ved forretningen. De konstaterede tegn på utæthed mv., sammen med sælgers oplysning under pkt. 8.2, som BS skal spørge ind til hos sælgeren, skulle gøre at der blev foretages et skærpet eftersyn af de udvendige forhold i og ved ovenlys og inddækninger. Skotrende mv., også med en bygningsudformning og højder mv. som nærværende, skal altid besigtiges.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS har i rapporten ikke anført de konstaterede defekter etc. ved ovenlysbåndet incl. inddækninger og skotrendens overgang til tagsten i begge ender. Forhold skulle i rapporten være angivet med K3 hvor der er direkte synlige fejl og UN hvor udførelsen er usædvanlig og med behov destruktivt indgreb.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En omlægning og udbedring af ovenlysbåndet og underlaget incl. inddækninger ved dette på alle sider og skotrendens overgang ved tagsten mv. samt maler vurderes til udgift på kr. 48.000.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 3. Eventuelt:	-

