

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14031

Besigtigelsesdato:	
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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Råd i bundrem mod vest 2. Råd i bjælker under træterrasse 3. Dampbuler på taget
Klagers påstand:	1. Udbedring af forholdet 2. Udbedring af forholdet 3. Udbedring af forholdet KL har indhentet et samlet overslag på ca. 25.000 kr, incl. moms. Der er ikke tegnet ejerskifteforsikring.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Kunne ikke ses pga. beplantning 2. Kunne ikke ses pga. beplantning 3. Ingen dampbuler ved huseftersynet
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	20 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold, se dog besvarelsen for klagepunkt 3.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et ældre Friis & Moltke-træsommerhus, opført i 1967. Se oversigtsfoto 1.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Råd i bundrem mod vest
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Huset er opført med en bærende bundrem i begge gavle. Remmene har været beskyttet bag dækplader af krydsfinér, der er malet sammen med den øvrige facade. Bundremmen under vestgavlen er rådskalet ved hjørnet mod sydvest. Remmen er nedbrudt på den yderste meter. Der mærkes intet råd længere inde. Se foto 2.
Ad 1. Konklusion:	Remmen har angiveligt været skjult ved besigtigelsen, dels bag beplantning, se bilag 1, dels bag kappen af krydsfinér. Der er ikke taget forbehold for tilgængeligheden i tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Rådskalet er ikke bemærket i tilstandsrapporten, men skal anføres med en K2-bemærkning i en retvisende tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er således ikke retvisende i beskrivelsen af forholdet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skaden i bundremmen vil kunne udbedres for ca. 3.800 kr, incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen er en ren reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.

Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger
------------------	--------------------

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	2. Råd i bjælker under træterrasse
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Træterrassen på sydsiden af huset er opbygget med trægulv, udlagt direkte på gennemgående bjælker, der støttes på punktfundamenter. Der er i alt 22 bjælker under terrassen. Der er nedbrudt træ i 20 ud af 22 bjælker. Se foto 3 og 4.
Ad 2. Konklusion:	Forkanten af bjælkerne har angiveligt været skjult bag beplantning ved besigtigelsen, se bilag 1. Rådskaden kan imidlertid konstateres fra oversiden af terrassen ved en simpel stikprøve i bjælkernes overside.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten, men skal noteres med en K2-bemærkning i en retvisende tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er således ikke retvisende i beskrivelsen af forholdet.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	De rådskadede bjælker vil kunne udskiftes for ca. 22.000 kr, incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen er en ren reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0 %. Beskriv om udbedring af forholdet er levetidsforlængende for bygningsdelen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved

	skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	3. Dampbuler på taget
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Paptaget har oplagt med en hældning på ca. 5 grader mod syd. Der er tidligere foretaget en del reparationer for dampbuler, jf. tilstandsrapporten og den udarbejdede allonge. Der ses dampbuler ved den østlige gavl samt i området bag skorstenen, se foto 5 og 6.
Ad 3. Konklusion:	Dampbulerne har antageligt været konstaterbare ved besigtigelsen og da allongen blev udarbejdet. Det er dog overvejende sandsynligt, at bulerne ikke har haft den nuværende størrelse ved huseftersynet, at de er udviklet efterfølgende. Der henvises til at skønsforretningen er foretaget i solskin og tagfladen hælder mod syd.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at tilstandsrapporten og allongen har været retvisende i beskrivelsen af forholdet på det pågældende tidspunkt.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Dampbulerne kan skæres om og repareres for ca. 3.000 kr, incl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Udbedringen er en ren reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0 %. Beskriv om udbedring af forholdet er levetidsforlængende for bygningsdelen.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger