

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14112

Besigtigelsesdato:	20/10-2014
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der er ikke branddug under stråtaget, selvom der står i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	KL har købt ejendommen i den tro, at der var indbygget Branddug. Da K.L. har besøg af tækkemanden får K.L. oplyst, at der ikke er branddug under stråtaget. Det var vigtigt for K.L., at der var branddug under stråtaget, idet K.L. tidligere har boet i et strå-tækket hus, der brændte ned. Derfor spurgte K.L. ejendomsmægleren, før huset blev handlet, om der var branddug. Ejendomsmægler bekræftede, at der var branddug med henvisning til tilstandsrapporten. Derfor føler K.L. sig misinformeret og mener at kunne have handlet huset ned i pris. Under besigtigelsen følte K.L. sig forulempet af B.S. og forlangte derfor, at S.S. noterede, at B.S. udtalte at K.L. var i "ond tro" og at B.S. var en "platugle".
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I tilstandsrapporten skulle have stået, at stråtaget var brandsikret, i stedet for at taget var med branddug.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og + 15 °C.
Øvrige forhold:	Ingen øvrige forhold.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>									
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Der er tale om et gammelt stråtækt hus. Stråtaget er lagt i 1997, da 1. salen blev udvidet. Alt tyder på, at ombygningen er sket i henhold til byggeandragende / byggetilladelsen. I henhold til byggeandragende er der brandsikret indefra, men der er ingen branddug. Når man føler efter mellem murkronen og stråtaget, er der heller ikke nogen mærkbar branddug eller isolering. Dette stemmer fint overens med at brandduge blev udviklet i starten af 0'erne.								
Ad 1. Konklusion:	Brandsikringen er brandteknisk korrekt udført. Men der er ingen branddug.								
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S. har i perioden 2011 til 2013 udført 5 tilstandsrapporten på ejendommen og i alle rapporter under punktet, "Generelle kommentarer til bygningernes tilstand", står: "Stråtaget med branddug", dette er en forkert beskrivelse af tagets konstruktion med hensyn til branddug.								
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For at etablere en branddug skal eksisterende strå nedtages, branddugen monteres og nyt stråtag lægges. Arbejdet forventes udført fra rullestillads som der ikke betales for brug af. <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td><td style="text-align: right;">Kr. incl. moms</td></tr> <tr> <td>Etablering af stråtag</td><td style="text-align: right;">445.000</td></tr> <tr> <td><u>Etablering af branddug</u></td><td style="text-align: right;"><u>65.000</u></td></tr> <tr> <td>Sum kr. incl. moms</td><td style="text-align: right;">510.000</td></tr> </table>		Kr. incl. moms	Etablering af stråtag	445.000	<u>Etablering af branddug</u>	<u>65.000</u>	Sum kr. incl. moms	510.000
	Kr. incl. moms								
Etablering af stråtag	445.000								
<u>Etablering af branddug</u>	<u>65.000</u>								
Sum kr. incl. moms	510.000								

Ad 1. Forbedringer:	Da taget 17 år gammelt vil der være forbedring af stråtaget, ligeledes vil etablering af branddug være en forbedring. <table> <tr> <td></td><td>Kr. incl. moms</td></tr> <tr> <td>Stråtag 28 %</td><td>125.000</td></tr> <tr> <td>Branddug 100 %</td><td><u>65.000</u></td></tr> <tr> <td>Samlet sum</td><td>190.000</td></tr> </table>		Kr. incl. moms	Stråtag 28 %	125.000	Branddug 100 %	<u>65.000</u>	Samlet sum	190.000
	Kr. incl. moms								
Stråtag 28 %	125.000								
Branddug 100 %	<u>65.000</u>								
Samlet sum	190.000								
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen drøftelser.								
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.								