

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17110

Besigtigelsesdato:	Tirsdag, den 31. oktober 2017, kl. 15:00
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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<i>1. Lysindfald i tagrygningen</i> <i>2. Inddækning af vindskeder på kviste mangler</i>
Klagers påstand:	1. Forholdet er anført i tilstandsrapporten af 20.06.2016 med en K1-bemærkning under pkt. 1.1 Tagbelægning/rygning. BS har foretaget en genbesigtigelse den 26.10.2016 og har udarbejdet en allonge af 01.11.2016, hvor bemærkningen udgår. KL's advokat anfører, at rettelsen er forkert og påstår forholdet udbedret. 2. Forholdet er anført i tilstandsrapporten af 20.06.2016 med en K3-bemærkning under pkt. 1.3 Skotrender/inddækninger. BS har foretaget en genbesigtigelse den 26.10.2016 og har udarbejdet en allonge af 01.11.2016, hvor bemærkningen udgår. KL's advokat anfører, at rettelsen er forkert og påstår forholdet udbedret.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BS fastholder, at forholdet er udbedret og at allongen er korrekt. Klagen afvises. 2. BS fastholder, at forholdet er udbedret og at allongen er korrekt. Klagen afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	12 grader, overskyet. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.

Øvrige forhold:	Ejendommen er et ældre byhus i 1 ½ plan, opført i 1860, se foto 1. BS synede ejendommen og udarbejdede tilstandsrapporten af 20.06.2016. Herefter blev huset solgt på betingelse af, at sælger udbedrede en række forhold. Efter disse reparationsarbejder var udført blev BS tilkaldt for at udarbejde en allonge af 01.11.2016. BS lader en række forhold udgå og det er alene denne udskrivning af den oprindelige tilstandsrapport, der er genstand for sagen.
------------------------	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Lysindfald i tagrygningen
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Ejendommen er forsynet med bølgeeternit-tag og der er adgang til tagrummet via en lem på 1. sal. Konstruktionen er ikke isoleret og undersiden af rygningen kan besigtiges. BS oplyser, at der ved synet var en del bohave i tagrummet og tog derfor et tilgængelighedsforbehold under Bemærkninger, pkt. 2, på rapportens side 7. Ved skønsforretningen kunne hele tagrummet besigtiges. Der ses ikke lysspor af betydning i tagrummet og der ses relativt nyoplagte fugleklodser af sort skumgummi i rygningen. Se foto 2 og 3. Der ses ingen skader eller tegn på skader som følge af manglende fugleklodser i rygningen.
Ad 1. Konklusion:	Det er overvejende sandsynligt at skumgummiklodserne er oplagt i perioden mellem den oprindelige tilstandsrapport blev udarbejdet og udarbejdelsen af allongen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet vurderes at være korrekt beskrevet i allongen. Der skal ikke noteres nogen skade i tilstandsrapporten. Allongen vurderes derfor retvisende.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KL's egen tømrer skønner en reparationsudgift til ca. 6.000 kr, incl. moms. Prisniveauet skønnes rimeligt, men reparationen vurderes overflødig.

Ad 1. Forbedringer:	En udbedring er en reparation og forbedringsandelen 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. Inddækning af vindskeder på kviste mangler
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Mod gaden og mod gården er der monteret i alt 2 kviste med en sadeltagskonstruktion. Vindskederne på kvistene er af malede brædder, taget er af bølgeeternit. BS har fremlagt billeder fra besigtigelsen, hvor begge kviste mangler inddækninger mellem kvisttag og vindskeder. Parterne var enige om, at billedet kunne indgå i rapporten og er medtaget som foto 4. Ved skønsforretningen ses begge kviste at være afdækket med en alu-kapsel på toppen af vindskeden. Se foto 5. Der ses ingen skader eller tegn på skader som følge af manglende zinkkapsler på kvistene.
Ad 2. Konklusion:	Det er overvejende sandsynligt at zinkkapslerne er monteret i perioden mellem den oprindelige tilstandsrapport blev udarbejdet og udarbejdelsen af allongen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet vurderes at være korrekt beskrevet i allongen. Der skal ikke noteres nogen skade i tilstandsrapporten. Allongen vurderes derfor retvisende.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KL's egen tømrer skønner reparationen til ca. 1.500 kr, incl. moms for to kviste. Prisniveauet skønnes rimeligt, men reparationen vurderes overflødig.

Ad 2. Forbedringer:	En udbedring er en reparation og forbedringsandelen sættes derfor til 0.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger