

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/03216

Besigtigelsesdato:	Fredag den 17.08.2018, kl. 10 ⁰⁰ .
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningsagkyndige / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<ol style="list-style-type: none">1. Hoveddør skæv og utæt - afhjælpning - kr. 15.000.2. Råd i vinduer i køkkenregionen - 4 fag af kr. 13.000 - i alt kr. 52.000.3. Gulvbrædder i spisestue - trænedbrydning/råd - kr. 30.000.4. Gulvbrædder i "karnapstue", påstår vi er permanent fugtskadede pga. manglende udluftning og hvis dette skønnes korrekt, er omkostningen kr. 30.000.5. Løbesod, væg på 1. sal i urværelset, samt andre vægge - kr. 50.0006. Råd i gulvbrædder i urværelset på 1. sal - kr. 10.000.
Klagers påstand:	Ejendommen er fredet hvilket medfører ekstraomkostninger pga. specifikke krav til materialer og form. Samlet krav: Kr. 187.000 excl. moms = kr. 233.750. Henviser i øvrigt til XX's rapport.
Den bygnings sagkyndiges forklaring:	B.S. afviser at være erstatningsansvarlig jf. svarskrift af 29.05.2018.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	24°C og sol.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen har givet tilsagn om skadesudbedring under pkt. 3 og 6.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. : Hoveddør skæv og utæt - afhjælpning - kr. 15.000.	S.S. kan ikke konstatere at hoveddøren er skæv, men det kan konstateres at døren er utæt. K.L. oplyser at hans tømrer har rettet på døren og monteret nyt låseblik/slutblik. Det kan konstateres at dørtrinnet er af granit og uden anslag/fals samt at anslag/fals og dør er uden tætningslister, men her er metalplade nederst som "går" med ind over granitkanten. Hvis der har været tætningslister, da vurderes de at have været påklæbet. Henset til husets/dørens alder, da vurderes der ingen egentlige skader på døren.
Ad 1. Konklusion:	Døren er indgangen til oprindelig stationsventesal og vurderes ikke at have været tæt oprindelig, da indgangen ikke er "født" med tætningslister.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering til pkt. 3.1 Døre.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Således som S.S: så hoveddøren vurderes der ikke nødvendigvis at skulle registrere noget her. Eventuelt kan der under pkt. 3.1 Døre noteres: K1. Hoveddør er utæt, se energirapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 3.000.
Ad 1. Forbedringer:	Hvis dør kunne forventes tæt da er forbedringen = kr. 0.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. : Råd i vinduer i køkkenregionen - 4 fag af kr. 13.000 - i alt kr. 52.000. .	K.L. og K.L.'s rådgiver var enige om at klagen skal bortfalde.
Ad 2. Konklusion:	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 2. Forbedringer:	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. : Gulvbrædder i spisestue - trænedbrydning/råd - kr. 30.000.	K.L. havde fået udskiftet 4 brædestykker grundet rotteangreb (efter B.S. besigtigelse), men det kunne konstateres at der er 3 brædder i forlængelse heraf, som har trænedbrydning. Ligeledes ses 3 brædder ved køkkendøren som er med trænedbrydning.
Ad 3. Konklusion:	De nedbrudte gulvbrædder skal registreres.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	B.S. har under pkt. 7.1 Gulvkonstruktion registreret: K2. Et par møre gulvbrædder lige inden for hoveddøren i vestfacaden, løs pudsfuge til væg. (Ejerskifteforsikringen har givet tilsagn om udskiftning af 3 brædder)
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 7.1 Gulvkonstruktion bør registreres: K2. I spisestue er der trænedbrydning/råd i gulvbrædderne ved hoveddør samt ved dør ud til køkken.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger af gulvet incl. maling vurderes til kr. 7.500.
Ad 3. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. : Gulvbrædder i "karnapstue", påstår vi er permanent fugtskadede pga. manglende udluftning og hvis dette skønnes korrekt, er omkostningen kr. 30.000.	Det kan konstateres at stuegulvet har lidt "vaskebræt" facon. Der sås ikke trænedbrydning. Ved dør mod sydvendte værelse (med klinkegulv) var trægulvet lidt eftergiveligt. Der kunne konstateres ventilationsriste i soklen på både øst- og vestside.
Ad 4. Konklusion:	Den værende ujævnhed på gulvet vurderes at skyldes nedefra kommende fugt og da gulvet er malet, da vil brædderne bue. Men henset til husets alder vurderes der ikke at skulle noteres noget her.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering af forholdet.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S: vurderer at der ikke skal registreres noget her.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger vurderes at omfatte en afslibning af malingen og lettere afretning af ujævnhederne – kr. 4.000.
Ad 4. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. : Løbesod, væg på 1. sal i urværelset, samt andre vægge - kr. 50.000	I tagetagen kunne i urværelset konstateres en væg i kombination med skorstenen, der havde løbesod som var trængt ud gennem noget nypåført puds. Der ses ligeledes lidt sod på loftet. Det vurderes ikke at der har været foretaget nødvendigt stopbehandling af løbesoden før oppudsningen.
Ad 5. Konklusion:	Løbesod er almindeligt forekommende i gamle huse som er opvarmet med kakkelovne/brændeovne. Forholdet bør dog registreres såfremt soden har været synlig. Synligheden kan være øget i forbindelse med oppudsningen. B.S: vurderes at have registreret skaderne i rummet om end løbesoden ikke er nævnt.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	B.S: har under pkt. 9.1 Lofter/etageadskillelser registreret: K2. En del afskallet puds i sydvendt gavlværelse, rum under renovering. Stedvis områder hvor der er revner og løs puds i tagetagen.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Såfremt forholdene var sammenlignelige som den 18.07.2018: Under pkt. 8.1: K2. I urværelset på 1. sal ses defekt vægpuds. Ved skorstenen ses et område med løbesod. Under pkt. 9.1: K2. I urværelset på 1. sal ses løbesod på loftet op mod skorstenen.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger vurderes til kr. 6.500.
Ad 5. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. : Råd i gulvbrædder i urværelset på 1. sal - kr. 10.000.	Det kunne konstateres at der i urværelset er 5 gulvbrædder langs vestsiden som har råd/trænedbrydning. Langs vestsiden er gulvet udbedret med cementmørtel. Værelset fremstod ryddet og med afsmitning af kalkpuds på gulvet.
Ad 6. Konklusion:	Såfremt værelset har været ryddet bør forholdet ses og registreres. B.S. har ikke taget forbehold under "Bemærkninger pkt. 2", og ikke noteret noget under pkt. 7.1 Gulvkonstruktioner. B.S. henviser til at rummet var under ombygning og med meget mørtel m.m. på gulvet.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	B.S: har under pkt. 9.1 Lofter/etageadskillelser noteret: K2. En del afskallet puds i sydvendt gavlværelse, rum under renovering. B.S. mener at dette dækker hele rummet. (Ejerskifteforsikringen har givet tilsagn om udbedring).
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Bedømt den 17.08.2018 vil S.S. registrere under pkt. 7.1: K2. I urværelset ses der trænedbrydning/råd i gulvet langs ydervægge.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 5.000.
Ad 6. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.