

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13059

Besigtigelsesdato:	Tirsdag den 23. juli 2013 kl. 10.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / 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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1 Garageporten kan ikke lukke og beslagene er defekte. Ad. 2 Zinkindækningen på skorsten under skorstenspibens afslutning/betonstøbning er revnet i lodningen.
Klagers påstand:	Ad. 1. Der klages over at garageporten ikke kan lukkes og at portbeslagene er så slidte, at der kan være risiko for at porten kan falde ned. Det er K.K.'s opfattelse at en så slidt fastgørelse af porten er en så væsentlig skade, at den skulle have været nævnt i tilstandsrapporten. K.K. har modtaget et tilbud på Kr. 8.993,75.- inkl. moms for udbedring af portbeslagene. Ad. 2. Inddækningerne på skorstenen er revnet. K.K. frygter at revnerne kan føre til fugtindtrængning. K.K. har kontaktet en blikkenslager som vurderer, at der er tale om et forhold, der bør udbedres. KK's krav er kr. 5.000 svarende til selvrisiko i ejerskifteforsikringen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. B.B. oplyser pr. telefon, at porten var åbentstående og porten blev ikke afprøvet, om denne kunne lukke samt at de defekte portbeslag desværre ikke er blevet registreret ved gennemgangen af ejendommen. Ad. 2. B.B. har overset de revnede lodninger i skorstensinddækningen. B.B. har erkendt skaden og tilbyder en reparation af portbeslagene og inddækningen. B.B. kan ikke godkende K.K.'s krav da B.B. mener at K.K. ikke kan få nyt for gammelt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol.
Øvrige forhold:	K.K. oplyser at der er tegnet ejerskifteforsikring ved Frida Forsikring, som har givet tilsagn om anerkendelse af skaden ved skorstensinddækningen, men vil ikke anderkende skaden ved portbeslaget..

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. garageport.	Ejendommen er en 1-plans villa opført i 1962 (foto nr. 1). Ved besigtigelse af garageporten kunne der konstateres følgende: Garageporten kunne ikke lukkes (foto 2), som følge af at portbeslagene på et tidspunkt har fået udskiftet de oprindelige bolte i portbeslaget til bolte i tyndere dimension. (foto nr. 3). Det har tilsyneladende fungeret en tid, da de oprindelige boltehuller er slidte pga. den mindre dimension på de nyere bolte.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes, at det er nødvendigt at reparere eller udskifte portbeslaget. Reparationen kan foregå ved at nedtage portbeslagene og ved svejsning genetablere de oprindelige boltehuller og herefter montere bolte svarende til oprindelige. I overslaget er der regnet med udskiftning af beslagene til tilsvarende nye, da disse stadig kan købes.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der intet nævnt om at garageporten ikke kan lukkes på grund af defekte beslag. Porten der ikke kan lukkes burde have været medtaget i tilstandsrapporten med karakteren K2 under punktet. Vinduer og døre.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Anslået udbedring kr. 8.800,00 inkl. moms Udbedringsarbejdet omfatter nedtagning af eksisterende portsvingarm og beslag samt genmontering af tilsvarende nye beslag.
Ad 1. Forbedringer:	Beslagene skønnes at være fra ejendommens opførelse i 1962 og er nu 51 år gamle. Den gennemsnitlige forbedringsværdi skønnes til 50% - regnet ud fra levetidstabeller.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen

Ad. 2. Zinkinddækning på skorstenen.	Skorstenspipecn er muret og er øverst afsluttet med en betonudstøbning. Under betonudstøbningen er der monteret en zinkafdækning, der har til formål at friholde murværket for regnvand på skorstenspipecn. (foto 4). Zinkinddækningerne på langsiden af skorsten er på begge langsider, revnet i lodningen ved midterste samling. (foto 5). Samlingen skønnes tidligere at være repareret. Den murede skorstenspipe er under samlingen mørkfarvet af fugt (foto 6).
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten under punkt 1.16 - Bemærkninger til skorstenen er der med K1 skrevet – Lidt forvitring i fuger samt smårevner/misfarvning forekommer i skorstenspipe over tag. Skadebeskrivelsen af skorstenspipecn er delvist nævnt i tilstandsrapporten, idet der flere steder forekommer forvitring i skorstenspipecns murfuger og misfarvning på skorstenspipecn og der kan konstateres revnedannelser på den støbte betonafdækning. I tilstandsrapporten mangler der beskrivelse af at lodningen på zinkinddækningen er revnet på de to langsider under afdækningen på skorstenen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Anslået udbedring kr. 10.175,00 inkl. moms Udbedringsarbejdet omfatter udskiftning af zinkkant og delvis omstøbning af skorstenspipeafdækningen.
Ad 2. Forbedringer:	Zinkinddækningen skønnes at være fra ejendommens opførelse i 1962 og er nu 51 år gamle. Den gennemsnitlige forbedringsværdi skønnes til 70% - regnet ud fra levetidstabeller.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen