

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13085

Besigtigelsesdato:	13. september 2013; kl. 9,30
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæt skotrende) 2. Defekte betontagsten)
Klagers påstand:	Defekte betontagsten og den utætte skotrende skulle have været nævnt i Tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1) Der kunne ikke konstateres utætheder. Der var tegn på forebyggende behandling og sælger oplyste, at utætheder var udbedret. B.B. Havde set, at der var skjolder på loftet under skotrenden, men kunne ikke huske om han havde målt med sin fugtmåler. 2) En tagsten er overset, det blev konstateret ved en efterfølgende besigtigelse; flere tagsten ved rygninger er konstateret. Følgende bemærkning omhandler taget på den anden side af huset: <i>Tilstandsrapporten: 1.3 Der, hvor taget over bryggerset er tilsluttet det højere liggende murværk, er forskellingen løs og revnet.</i> <i>Note: Der skønnes at være risiko for, at vand kan trænge ind bag kanten af den øverste tagstensrække.</i>
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skiftende sol og overskyet. Temperatur ca. 14° C.
Øvrige forhold:	Ingen særlige.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Utæt skotrende	Skotrenden, der sandsynligvis udført af zinkplader, er påført en "smøremembran". KK har malet lofter indvendig hvide så parallellofter indvendig fremstår pæne.
Ad 1. Konklusion:	Skotrenden kunne ses fra stige og der er begyndende små skjolder på parallellofter.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skotrenden: Når der er anvendt "smøremembran" og der i øvrigt også er skjolder på underliggende bygningsdele, skal BB udvise skærpet opmærksomhed, også selvom sælger oplyser, at forholdet er udbedret. SS mener således, at BB ikke har udvist skærpet opmærksomhed. Forholdet skulle have været nævnt specifikt i Tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af zinkpladerne, idet det forudsættes, at underlaget er intakt. Kr. 10.000,- + 25% moms = kr. 12.500,-
Ad 1. Forbedringer:	Skønnet 80% svarende til kr. incl. moms 10.000,-. Levetid af skotrender af zink nr. 12, 15 - 30 år. Skotrenden skønnes at være den oprindelige ca. 35 år gammel.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Enkelte revnede betontagsten.	Enkelte revnede tagsten, som kun kunne ses fra bestemte vinkler! Få sten hvor hjørner var knækket af. Der er en del mos på taget. Der var ingen indvendige tegn på skader hvor den knækkede tagsten kunne konstateres. Der er nogle tagsten, der er udskiftet, men det var gjort af tidligere ejer.
Ad 2. Konklusion:	Enkelte revnede tagsten, som kun kunne ses fra bestemte vinkler!
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Idet de revnede betontagsten ikke kan ses fra alle vinkler, mener SS ikke, at der er tale om forsømmelse fra BB.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af defekte betontagsten. Kr. 4.500,- inklusive moms. Middellevetid af betontagsten er 80 år.
Ad 2. Forbedringer:	Tagdækningen skønnes at være den oprindelige og således ca. 35 år gammel. Anslået forbedrings 50% svarende til kr. incl. moms 2.250,00
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Intet.

