

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 15174

Besigtigelsesdato:	Tirsdag, den 15. marts 2016, kl. 9:00
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	xx
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)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	Ingen bemærkninger
Datering, navn og underskrift:	Axx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<i>1. Tagrender mod øst og syd er placeret for tæt på tagfoden og kan ikke renses</i>
Klagers påstand:	1. Risiko for skade, da tagrenderne ikke kan renses. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket er en fejl. KL kræver tagfoden ændret. Kravet er opgjort til 94.550 kr, incl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Forholdet er ikke en skade. Klagen afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	5 grader, klart vejr. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en ældre palævilla i 1 1/2 etager. Huset har en høj trempelmur på 1. sal og tagrenden er placeret ca. 450 cm over terrænet. Taget er udskiftet i forbindelse med en ombygning i 2008 og er dækket af dobbeltfalsede sorte tagsten. Se oversigtsfoto 1 og 2.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Tagrender mod øst og syd er placeret for tæt på tagfoden og kan ikke renses
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Tagrenderne på øst- og sydsiden af ejendommen er placeret ganske tæt mod tagfoden og kan ikke renses på almindelig vis. Afstanden mellem tagfoden og tagrenden varierer mellem ca. 15 - 30 mm, se foto 3 og 4. Taget er oplagt i 2008 og tagrenderne har næppe været renses siden. Der ses lidt blade og andet bundfald i tagrenderne, men efter forholdene er de rimeligt rene. Der er ingen tegn på overløb og ses ingen tegn på skader.
Ad 1. Konklusion:	Forholdene har været identiske ved huseftersynet og trods husets højde er det umiddelbart synligt fra tagterrasser mod hhv. øst og syd.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke hensigtsmæssigt, men der foreligger ingen skader. Konstruktionen har været uændret i 7-8 år og eventuelle tilstopninger vil umiddelbart kunne konstateres visuelt, dels fra tagterrasserne, dels som overløb ned på det omkringliggende terræn. I tilfælde af svigt kan renderne renses med vand og der vurderes derfor heller ikke at være risiko for skader. Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten hvilket vurderes at være korrekt.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er i sagen fremlagt et tilbud på omlægning af de nederste 5-6 rækker tagsten på hhv. øst- og sydsiden af huset. Omkostningen er opgjort til 94.550 kr, incl. moms, og prisen vurderes at være rimelig.
Ad 1. Forbedringer:	En eventuel opretning af forholdene vil være en reparation. Forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Fotobilag / journal 15174

Foto nr. 1 Oversigtsbillede, facade mod syd

Foto nr. 2 Oversigtsbillede, facade mod øst

Foto nr. 3 Tagrende mod øst, nord for tagterrasse (under kvisten th. på foto nr. 2)

Foto nr. 4 Tagrende mod syd, vest for tagterrasse (ved tagnedløb tv. på foto nr. 1)