

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17160

Besigtigelsesdato:	23/2-2018, kl. 10,00
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1) Dækbræt er for kort, vand løber direkte ned i udhæng og facadebeklædning. 2) Knækket tagsten. 3) Ovenlysvindue i badeværelset er forseglet fra tagsiden, så det ikke kan åbnes. 4) Tagrygningen ligger over dækbrættet 5 steder på taget. Vand løber ned i udhæng og facadebeklædningen. Sternbrædder på de 5 gavle er i dårlig tilstand. 5) Knækkede gulvklinker i gangen og i brusenichen Bagfald i brusenichen, så vandet ikke løber til gulvafløbet.
Klagers påstand:	KK flyttede ind i september 2017 og kunne ikke åbne badeværelsesvinduet. Da han gik på taget for at løse problemet opdagede han den knækkede tagsten. KK har kun renset skotrenden for mos og har dækket enderne af rygningerne af med bly for ikke at forhindre yderligere skader. KK føler ikke at de er blevet tilstrækkeligt oplyst om hvad de har købt. BS burde have observeret ovennævnte

	BS udtaler: Skortende var ren ved besigtigelsen, foto blev fremvist. Vedrørende punkt 4 er der tale om en udformning der er utraditionel, men er skønnet valgt af arkitektoniske årsager, derfor har BS ikke kommenteret på det.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ca. 0 °C, overskyet men tørvejr.
Øvrige forhold:	Ingen / særlige bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1 Dækbræt er for kort, vand løber direkte ned i udhæng og facadebeklædning.	Der er tale om stedet hvor tagfladerne fra de to saddeltage støder sammen i gavlen mod syd.
Ad 1. Konklusion:	Fra terræn ses misfarvning af stern- og udhængsbrædder. Der er rådgangreb i træværket og årsagen kunne let ses via almindelig stige.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har udvist fejl og forsømmelighed. Der burde have stået: Beskrivelse: Dækbrædt over stern på det oprindelige hus mod syd er for kort, hvilket har forårsaget skade. Note: Uden indgreb vil skaden udvikle sig. Karakter: K3.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ændring af konstruktionen og malearbejde. Kr. incl. moms 10.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Der er ikke tale om nogen forbedring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2 Knækket tagsten	En knækket tagsten.
Ad 2. Konklusion:	Der er tale om en knækket tagsten ud af mange tagsten og BS skal ikke syne hver eneste tagsten.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke udvist fejl og forsømmelighed.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kr. incl. moms 1.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Der er ikke tale om nogen forbedring.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3 Ovenlysvindue i badeværelset er forsegleet fra tagsiden, så det ikke kan åbnes.	Set nedefra synes der at være tale om et Velux ovenlysvindue med sædvanlig greb til udluftning. Heraf vil man forvente, at vinduet kunne åbnes, hvilket BS ikke skal efterprøve.
Ad 3. Konklusion:	Nedefra kan man tydeligt se, at træværket er beskadiget af fugt. Det skønnes at der er tale om kondens.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS har udvist fejl og forsømmelighed i forbindelse med det beskadiget træværk, men ikke at vinduet ikke kan åbnes. Der burde havde stået: Beskrivelsen: Indefra ses beskadiget træværk. Note: Uden fagligt indgreb vil skaden udvikle sig. Karakter: K2.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udlusning og malerarbejde. Kr. incl. moms 5.000,-
Ad 3. Forbedringer:	Der er ikke tale om nogen forbedring.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4 Tagrygningen ligger over dækbrættet 5 steder på taget. Vand løber ned i udhæng og facadebeklædningen. Sternbrædder på de 5 gavle er i dårlig tilstand.	Dækbrædderne over stjerne er tilskåret rygningsslutsten, hvilket er usædvanlig. KK har efterfølgende udført afdækning med blyplader.
Ad 4. Konklusion:	SS har kun konstateret rådgangreb mod nord hvor BS har konstateret det i rapporten.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Af de 5 steder kan de 2 forhold let ses fra skurenes flade tage. Dette har BS ikke gjort og har dermed udvist fejl og forsømmelse: Dog skal der gøres opmærksom på, at der i tilstandsrapporten står: "1.5 Udvendigt træværk ved tag. K2 Dækbræt i nordgavl er nedbrudt". Så et sted har BS set forholdet, men ikke gjort opmærksom på, at de andre 4 samlinger er udført på samme måde og hermed har samme risiko. Der burde havde stået: Beskrivelsen: Dækbræt på nordgavl er besigtiget fra udhustag og dækbrættet er beskadiget. Da der er 4 lignende forhold skønnes, at der også er skader her. Note: Uden fagligt indgreb vil skaderne udvikle sig Karakter:K2.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afdækninger med plisserede alu-plader Kr. incl. moms 2.500,-
Ad 4. Forbedringer:	Kr. incl. moms 2.500,-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5 Knækkede gulvklinter i gangen og i brusenichen Bagfald i brusenichen, så vandet ikke løber til gulvafløbet.	a) Der er knækkede gulvklinger i dørhullet fra entreen. b) Der er en knækket gulvclinke tæt ved gulvafløbet i brusenichen. c) Der er lunke i brusenichens gulv fra alle sider.
Ad 5. Konklusion:	a) Kan nemt ses. Sandsynligvis er der et randfundament umiddelbart under døren. b) KK har efterfølgende hævet gulvafløbets karm og dette indgreb kan have forårsaget skaden. c) Der er en skjold på gulv, der tyder på bagfald.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	I forbindelse med punkt a og c har BS udvist fejl og forsømmelse. A: Der burde havde stået: Beskrivelsen: I dørhullet mellem entreen og bryggerset er der flere gulvklinter med defekter. Note: Defekterne vil ikke sandsynligvis ikke udvikle sig. Karakter: K1.

	C: Der burde havde stået: Beskrivelsen: Brusenichen har lunke i gulvet. Og hermed ikke ordentligt fald til gulvafløbet. Note: Lunke medfører behov for energisk aftørring efter badning, så gulvet på sigt ikke tager skade. Karakter: K1.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Sandsynligvis kan man ikke få klinker helt magen til de eksisterende. A) Udskiftning af defekte klinker i døråbning. Kr. incl. moms 5.000,- B) Omlægning af klinkegulvet i brusenichen. Kr. incl. moms 5.000,-
Ad 5. Forbedringer:	Der er ikke tale om nogen forbedring.