

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Overskrift: Dårligt tag og inddækninger: 1. Defekt grat og tagsten ved kvist. 2. Defekt inddækning og skiffersten ved skorsten 3. Defekte skotrender mod syd.
Klagers påstand:	Mangelfuld beskrivelse af ovenstående forhold i tilstandsrapport nr. xxxxxx, dette fremført i klageskrift af xx.xx.2005
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I brev af xx.xx.2005 afvises skaden af den bygningssagkyndige med den baggrund at taget er placeret i en højde, hvor det ikke er muligt at inspicere.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Spredte skyer og 12 grader
Øvrige forhold:	Ejer har ikke foretaget ændringer/udbedringer ved de påklagede forhold.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	I forbindelse med kvisten kunne følgende forhold konstateres fra en stol placeret på altranen: • Taget er belagt med eternitskiffer • Enkelt tagsten er skredet, umiddelbart over kvistens tagbelægning. Foto 1. • Revnet tagsten umiddelbart over sternkapsel. Foto 2. • Revnet tagsten i overgangen mellem flunke og tagflade. Foto 3. • Gabende hul/revne i overgangen mellem tagbelægning og zinkbeklædt grat. Foto 4. • Der kunne ikke umiddelbart indvendigt konstateres indtrængende fugt.
Ad 1. Konklusion:	Der er forhold ved taget og disses inddækninger som er fejlbehæftet. Der vurderes stor fare for fugtindtrængning, hvorved der er nærliggende risiko for skader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Nærværende forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Ovenstående påpegede forhold burde af den bynings-sagkyndige være bemærket i forbindelse med gennemgang af ejendommen. Det vurderes at forholdene også var til stede i forbindelse med gennemgangen, samt at forholdene uden personfare kunne være konstateret fra en stige/stol på altanen umiddelbart ved siden af.
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Der foreligger tilbud fra xxxxxxxx ApS på udbedring af forholdene vedrørende nærværende punkt : Udskiftning af defekt inddækning samt forkeret udført grat kr. 22.000 + moms Reparation af skiffertag, kr. 12.400 + moms. Ovenstående beløb vurderes som rimelige i forhold til de beskrevne arbejder. Ejerskifteforsikringen tager skaderne, med følgende økonomiske udredning: Inddækning: 27.500,- delt i to andele => 13.750,- reduceret til 50% p.g.a. ælde=> 6.875,-. Skiffertag: 15.500,- delt i to andele => 7.750,- Samlet "udbetaling" fra forsikring 14.625,- Fordi der er en selvrisiko på kr. 11.000,- pr skade udbetales der kun beløb på kr. 3.625,- fra forsikringen.
Ad 1. Forbedringer:	Udskiftning af inddækninger vurderes at være 50% forbedring. Dette som følge af at inddækninger er ældre og vurderes at være "halvt" nedslidte. Udskiftning af tagsten vurderes til 100 % reparation.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	xxxxxxx vurderede ikke at der var grundlag for forlig i nærværende sag.
Ad 1. Eventuelt	Angående xxxxxxxs økonomiske udredning henvises der til brev af xx.xx.2005

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2	I forbindelse med skorstenen kunne følgende forhold konstateres fra gaden. • Fra altanen eller andet "sikkert" sted var det ikke muligt at besigtige skorstenen grunddigt og i særdeleshed skorstens bagside. • Den eneste mulighed der var for at besigtige skorsten er fra gade. Foto 5. • Fra gaden kunne skorstenes bagside ikke ses. • Fra gaden kunne det konstateres at der var sprækker mellem enkelte tagsten øst for skorstens pibe. Foto 6. • Der kunne ikke umiddelbart konstateres tydelige fugtskjolder under skorstenens inddækning Foto 7.
Ad 2. Konklusion:	Det var ikke muligt fra gaden at konstatere at der var fejl i en grad der ikke svarer til intakte huse af samme alder, eller for så vidt gav mulighed nærliggende risiko for skade
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Vedrørende forhold ved skorstenen, vurderes det ikke at der i denne forbindelse er begået forsømmelser fra den bygningssagkyndiges side. Dette skyldes lokalitetens vanskelige tilgængelighed.
Ad 2. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Der foreligger tilbud fra xxxxxxx ApS på ubedring af forholdene vedrørende nærværende punkt : Udskiftning af defekt inddækning ved skorsten kr. 27.000 + moms Reparation af skiffertag, kr. 12.000 + moms. Ovenstående beløb vurderes som rimelige i forhold til de beskrevne arbejder. Ejerskifteforsikringen tager skaderne, med følgende økonomiske udredning: Inddækning: 33.750,- delt i to andele => 16.875,- reduceret til 20% p.g.a. ælde=> 3.375,-. Skiffertag: 15.000,- delt i to andele => 7.500,- Samlet "udbetaling" fra forsikring 10.875,- Fordi der er en selvrisiko på kr. 11.000,- pr skade udbetales der ikke penge fra forsikringen.
Ad 2. Forbedringer:	Det kunne ikke vurderes hvor gammel inddækningen bag skorstenen var, da dette forhold ikke kunne besigtiges uden at det medførte personfare. Udskiftning af tagsten vurderes til 100 % reparation.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	xxxxxx vurderede ikke at der var grundlag for forlig i nærværende sag.

Ad 2. Eventuelt	De af ejer tagede billeder kan ikke anvendes i nærværende forbindelse, da undertegnede alene har vurderet pågældende forhold på baggrund af de rammer som er udstukket af huseftersynsordningen. Angående xxx økonomiske udredning henvises der til brev af xx.xx..2005
-----------------	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3	I forbindelse med skotrenden kunne følgende forhold konstateres ved at stikke hovedet ud af nærtliggende vindue, samt fra gaden. • Taget er belagt med eternitskiffer. • Skotrenden mod syd vest er provesorisk repareret med flydende tjære i bunden af skotrenden. Foto 8 • Der kunne ikke umiddelbart konstateres revner eller huller i pågældende skotrende. • Skotrenden mod syd-øst kunne ikke ses fra vindue, og det var heller ikke muligt at se den fra gadeniveau. Foto 9. • I soveværelse kunne der på gulv konstateres fugtskjold under syd-østvendt skotrende. • Mod syd-vest ses der ikke umiddelbart tegn på utætheder i skotrenden.
Ad 3. Konklusion:	At skotrenderne er ældre og af ringe kvalitet hersker der ingen tvivl om. Samt at den foretagne udbedring af skotrenden mod syd-øst kun er af provesorisk karakter. På denne baggrund vurderes det at der er stor risiko for fugt-/vandindtrængning
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	På baggrund af at den syd-vestvendte skotrende kunne besigtiges blot ved at stikke hovedet ud ad vinduet. På den baggrund burde den have været nævnt i nærværende tilstandsrapport. Skotrenden mod syd-øst var der ikke mulighed for at besigtige, hverken fra gade eller vinduer. Derfor har den bygningssagkyndige ikke begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med denne.
Ad 3. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Der foreligger tilbud fra XXXXX ApS på udbedring af forholdene vedrørende nærværende punkt : Udskiftning af 2 stk. skotrender kr. 36.900 + moms Ovenstående beløb vurderes som rimelige i forhold til de beskrevne arbejder. Ejerskifteforsikringen tager skaden, med følgende økonomiske udredning: 46.125,- delt i to andele => 23.062,5 reduceret til 33% p.g.a. ælde=> 7610,62. Fordi der er en selvrisiko på kr. 11.000,- pr skade udbetales der ikke penge fra forsikringen Som følge af at den samlede selvrisiko ikke må overstige kr. 27.000 vil der på den baggrund blive udbetalt (27.000 – 7610,62) kr. 19.389,38

	Som følge af at det kun var muligt at besigtige den ene skotrende vurderes at den bygningssagkyndige kun kan pålægges betaling for denne
Ad 3. Forbedringer:	Udskiftning af skotrender vurderes som 75 % forbedring. Dette som følge af disses dårlige tilstand.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	xxxxxx vurderede ikke at der var grundlag for forlig i nærværende sag.
Ad 3. Eventuelt	Der henvises i øvrigt til brev fra xxxxxx af xx.xx..2005