

## Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Pkt. 1

4 stk utætte skotrender incl. evt. mørning i  
underlagsbrædder.

---

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klagers påstand:                                            | <p>Krav<br/>Skotrenderne skal istandsættes.<br/>Ca. kr. 71000 incl. moms</p> <p>Tilbud er indhentet af klager.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Den bygningssagkyndiges forklaring:                         | Det fremgår ikke klart af sagen hvordan BB stiller sig til klagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet:                         | <p>Ikke oplyst ved udarbejdelsen af HE-rapporten.</p> <p>Ved skønsmødet var det tørvejr.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Øvrige forhold:</p> <p>Oversigt – tidsforløb i sagen</p> | <p>Hændelsesforløbet :</p> <p>Tilstandsrapporten er udført/dat. xx.xx.2005</p> <p>Utæthed i skotrender konstateres ca. xx.xx.2006 i forbindelse med en VVS besigtigelse.</p> <p>Skotrender besigtiges af ejerskifteforsikringsselskab d. xx.xx-2006.</p> <p>Ejerskifteforsikring dækker 20% af udskiftning af de 4 skotrender pga 80 % værdiforringelse. Endvidere fradrages en selvrisiko på kr. 5000.</p> <p>Udgangspunktet for erstatningen er klagerens tilbud.</p> <p>Ialt tilbydes en erstatning på kr. 9200 efter fradrag af selvrisikoen.</p> <p>Klage indgået til Ankenævnet d. xx.xx.2007</p> <p>Div. breve/mails .</p> |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                        | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad pkt.. 1 Utætte/defekte skotrender | <p>Ejendommen er et 1,5 plan hus – T formet – og med 2 skotrender mod indkørslen som forløber fra lidt under kip og til tagrenden ved facaden.</p> <p>Mod havesiden er skotrenderne placeret højt og her forløber de 2 skotrender fra kip og ca. halvt ned på taget. (se fotos )</p> <p>Besigtigelse af skotrender udefra.</p> <p>De 2 skotrender mod indkørslen var pålagt en kraftig alu-tape ( en type Flash-Band ). Tape var pålagt for at forebygge yderligere skader p.g.a. utætheder – ifølge fotos forevist var der synlig tæring flere steder. Fra stige opstillet på terræn kan begge disse skotrender besigtiges udefra.</p> <p>De 2 skotrender mod haven er placeret højt og er derfor mindre synlige udefra – selv fra en opstillet 3,5 m stige.</p> <p>Ved besigtigelsen udefra var ingen væsentlige synlige mangler – kun lidt skjolder/rustfarve – men generelt ingen indikation af skader.</p> <p>Besigtigelse af skotrender indefra spidsloft.</p> <p>Indefra kunne ses kunne ses stedvise skjolder fra vand/fugt på undersiden af skotrenderne samt enkelte gennemgående søm. Orienterende fugtmålinger på de synlige/tilgængelige steder viste ikke forhøjet fugt.</p> |

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Konklusion vedr. pkt. 1</p>                       | <p>Konklusion<br/>Det vurderes samlet ud fra ovennævnte forhold:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. BB burde have beskrevet at der indefra spidsloftet var synlige skjolder/gennemgående søm under skotrenderne og at store dele af skotrenden ikke var synlig fra spidsloftet.<br/>Karakteren K2 eller K3 med en uddybende note ville have været korrekt.</li> <li>2. Udefra har det ikke været muligt at konstatere fejl på skotrenderne mod havesiden.<br/>Men på skotrenderne mod indkørslen – skønnes ud fra de foreviste fotos – at mangler var synlige. ( der er tale om et skøn idet skotrenderne ved skønsmødet var beklædt/tætnet med tape. )</li> </ol> <p>Andre bemærkninger<br/>Ejendommen er fra 1968 og der tale om de oprindelige skotrender fra opførelsen og levetiden for zinckpladerne i skotrender vurderes stedvis tæt på at være opbrugt.</p> <p>Der henvises til de i rapporten medfølgende fotos.</p> |
| <p>Fejl og forsømmelser:</p>                         | <p>Den samlede konklusion er, at den byggesagkyndige – iht reglerne for huseftersyn - burde have beskrevet de synlige skjolder på undersiden af de synlige dele af skotrenderne. Specielt på skotrenderne mod indkørslen hvor der ud fra fotos var synlig tæring.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :</p> | <p>Udbedring/tætning kan ske på forskellig måde :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Udbedring som eksisterende incl. evt. reparation af brædder i skotrender samt stillads –<br/>Tilbud er indhentet af KK<br/>kr. 71000 incl. moms.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | <p>( tilbudet vurderes i overkanten og vil evt. kunne udføres for ca. 15- 20% mindre )</p> <p>2.<br/>Der kan lægges/klæbes en tagpap eller tilsvarende tæt belægning i de eksisterende skotrender. Dette skønnes at koste ca. kr. 10.000 incl. moms for alle 4 skotrender.</p> <p>Andre omkostninger<br/>Ifølge det oplyste har der været afholdt skadebegrænsende omkostninger til tætning af de 2 utætte skotrender mod indkørsel på ca. kr. 4000.</p> <p>Andre oplysninger<br/>Ejerskifteforsikringen har givet tilsagn om dækning af 20 % af omkostningerne til etablering af nye skotrender pga 80% i afskrivning – dog med fradrag for selvriskoen på kr. 5000. – ialt ca. kr. 9200.</p> |
| Forbedringer:                    | Under hensyn til ejendommens og skotrendernes alder - ca. 37 år - vurderes en gennemsnitlig afskrivning på ca. 80-90% svarende til at 80-90% af levetiden er forbrugt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Eventuelle forligsdrøftelser:    | Ikke basis for et forlig – og dette er derfor ikke drøftet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Eventuelt – bemærkninger – bilag | <p>Bilag<br/>Fotos til dokumentation af mangler og synlige forhold ved skøns mødet d. xx.xx.2007.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |