

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Defekte inddækninger mv. ved kviste.
Klagers påstand:	Dækning af selvrisko og de omkostninger, som ikke dækkes af ejerskifteforsikringen vedrørende: • Udskiftning af bly omkring kviste. • Udskiftning af tag og flunkesider ved kviste. • Reparation af eventuelle følgeskader.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Tilstandsrapportens bemærkninger vidner om, at der har været tale om en omhyggelig og grundig undersøgelse af huset. De påviste skader må være opstået efter besigtigelsen den xx.xx.2006. Der var ved besigtigelsen ingen tegn på følgeskader i form af gennemsvivninger,
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet, +12°C.
Øvrige forhold:	BB's besigtigelse for udførelse af tilstandsrapporten skete xx.xx..2006. KK overtog ejendommen xx.xx.2007. KK opdagede indtrængende vand den xx.xx.2007. KK anmeldte skaden til ejerskifteforsikringen den xx.xx.2007.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Kviste	Tagdækningen er udført med betontagsten fra Dønnevælde teglværk. Disse tagsten blev produceret fra omkring 1973 til omkring 1985. Da huset er opført i 1931, er der således ikke tale om en oprindelig tagdækning. Ved husets østside mod vej er der 1 kvist med 2 vinduer. (Foto 1). Ved husets vestside mod haven er der 2 kviste, hver med 1 vindue. (Foto 2). Blyinddækningerne er tilpassede forskelligt i forhold til tagstenene. Nogle når knap op til nærmeste bølgetop. (Foto 5,6,og 8). Andre inddækninger når ud over bølgetoppen. (Foto 10 og 12). Den måde, inddækningerne er udført på, tyder på, at inddækningerne ikke er fornyede i forbindelse med tagskiftet. De er sandsynligvis blot blevet bukket op og derefter tilpasset bedst muligt. Inddækningerne kan således godt være oprindelige – fra 1931. I stuen ses fugtaftegninger i loftet under kvist mod øst og under kvist mod sydvest. Det skønnes, at disse fugtaftegninger ikke var til stede ved BB's undersøgelse af huset. Ved kvisten mod øst ses en åben kant i tagdækningen og en åben hjørnesamling. (Foto 3 og 4). Ved samme kvist er der gabende samlinger mellem inddækningerne og bunden af kvistvinduerne.(Foto 5 og foto 6). Endelig er inddækningerne mod flunkene ufagligt sømmede. Ved kvisten mod nordvest ses utilstrækkelige inddækninger, åbne samlinger under vinduerne, råd i træværket og lappede inddækninger i øvrigt. (Foto 8 og 9). På samme måde er der ved kvist mod sydvest rådgangreb i træværk, åbne samlinger, bulede flunkedækninger og utilstrækkelige inddækninger i øvrigt. Såvel blyinddækningerne som flunkedækningerne og den synlige del af tagdækningerne er synligt nedslidte og tjenlige til udskiftning. Det skønnes, at disse synlige skadestegn har været til stede ved BB's besigtigelse af ejendommen for udførelse af tilstandsrapporten.

Ad 1. Konklusion:	Tagdækninger, flunkedækninger og inddækninger skal udskiftes. Angrebet træværk skal repareres eller udskiftes. Det kan ikke udelukkes, at der under reparationsarbejderne vil vise sig skjulte følgeskader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Sælger, som har beboet ejendommen i 11 år, har oplyst, at der ikke har været utæt tag, samt at der ikke har været skader omkring skotrender eller inddækninger. Der har således ikke været grundlag for en skærpet opmærksomhed. De synlige skader, nedslidninger, åbne samlinger og rå dangrebet træværk, burde imidlertid være bemærket og medtaget i tilstandsrapporten med karakteren K3. I tilstandsrapporten er alene bemærket begyndende nedbrydning af stern på kvist med karakteren K2.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	KK har indhentet tilbud på tagdækning, flunkedækning og nye inddækninger. Tilbudssum Kr. 61.875,00 Herudover skal der afsættes et beløb til udbedring af træværk og eventuelle følgeskader. Skønnet beløb Kr. 25.000,00
Ad1. Forbedringer:	Ud fra den forudsætning, at der er tale om oprindelige inddækninger, tagdækninger og flunkedækninger skønnes forbedringen ved disse arbejder at være 90%. Der skønnes ingen forbedringer forbundet med reparation af eventuelle følgeskader.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.