

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10078

Besigtigelse d.	1. november 2010
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	

d.	Navn:

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Undertag, borebilleangreb. limtræsdrager stuehus 2. Inddækninger, tagfod og binding af tagsten 3. Undertag garage 4. Borebiller i gangbro i garage
Klagers påstand:	
Den bygningssagkyndiges forklaring:	
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, 9 ° og stille vejr.
Øvrige forhold:	Ved en fejl, er billederne der blev optaget ved besigtigelsen, desværre gået tabt, hvorfor nye billeder er taget 8. november 2010.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Undertag, borebilleangreb. limtræsdrager stuehus	Huset har tegltag med hældning på ca. 45 grader. Tegltaget er ikke husets oprindelige tag, men formegentlig lagt ca. 1993. Som undertag er anvendt, dels det oprindelige tjærede trætag og dels monarfol. Hanebåndsloftet kan besigtiges gennem 2 lemme i væggene over centralrummet. Der er ingen mulighed for at komme ind på loftet. Lemmene er skruet fast og udført af en hård masonitplade, der er malet ind i vægfarven.. Gennem lemmene kunne konstateres at der er ovennævnte 2 typer undertag. Om der er Monarfol over det tjærede trætag kan ikke konstateres ved en visuel gennemgang. Spæret ved den sydlige gavl har tydelige tegn på angreb af borebiller. Den "hjemmelavede" limtræsdrager der bærer kvisten er udført af sammenlimede forskallingsbrædder. Der kunne ikke konstateres tegn på at drageren ikke har den fornødne styrke. Der kunne ikke konstateres udluftning af tagrummet ved kippen.
Ad 1. Konklusion:	Ud fra sælgers svar skønnes det, at denne ikke har haft kendskab til lemmene og disse kan endvidere have været skjult for den bygningssagkyndige bag opmagasinering, hvorfor tagrummene ikke er besigtiget indefra som det fremgår af side 4 i tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være begået nogen fejl ved at den bygningssagkyndige ved gennemgangen ikke har fundet lemmene til tagrummene og derfor har friholdt disse fra tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Nedtagning af tagsten og senere genoplægning, udskiftning af undertag incl. etablering af fornøden ventilation, korrekt

	udført tagfod og inddækning ved kvist samt genoplægning af tagsten skønnes at kunne udføres for kr. 115.000,- incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der skønnes at være en forbedring på ca. 50 % i ovennævnte svarende til kr. 57.500,- incl. moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Intet
Ad 1. Eventuelt:	Ved udbedring af dette punkt, er klagepunkt 2 inkluderet.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Inddækninger, tagfod og binding af tagsten	Ved tagfoden er undertaget ført ud til tagrenden og afsluttet uden fodblik og fodbræt. Undertaget er udført af monarfol, der ikke kan tåle UV-bestråling i længere tid inden det bliver mørkt. Inddækningen ved skotrenden til kvisten er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, idet tagrenden på siden af kvisten er ført for tæt på skotrenden, således at afledning af tagvand via skotrenden ikke får et naturligt forløb ud på taget langs kvistflunken. I stuetagen kunne konstateres fugtskjolder på loftet Ved en visuel besigtigelse af tagfladen kunne det ikke ses, at tagstenene ikke var fastbundet forskriftsmæssigt.
Ad 2. Konklusion:	Utæthederne i skotrenden/inddækningen er først konstateret af ejeren i 2010, men det skønnes at risikoen for utætheder har været til stede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Løsningen ved tagfoden skønnes ligeledes at have været til stede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at forholdene omkring tagfod og inddækninger ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af korrekt tagfodsløsning, skønnes at kunne udføres for kr. 8.000,- incl. moms. Ændring af inddækning ved kvisten skønnes at kunne udføres for kr. 4.500,- incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være nogen forbedring i ovennævnte.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad 2. Eventuelt:	Ved udbedring af klagepunkt 1, vil ovennævnte arbejde være inkluderet.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Undertag garage	Garagetaget er udført med tegl med undertag af monarfol. I monarfolundertaget kunne konstateres at der havde været enkelte huller som var lukket med tape af den nuværende ejer. Ved tagfoden var der monteret fodblik, men udførelsen er ikke håndværksmæssig korrekt, idet undertaget er ført under fodblikket. Endvidere mangler fodbræt.
Ad 3. Konklusion:	Det kan ikke konstateres om hullerne har været til stede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Huller kan løbende opstå i undertag ved at det blårer mod bindere. Opståede huller tætnes som køber har gjort med tape. Løsningen ved tagfoden skønnes at have været til stede på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at forholdet omkring tagfoden ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af korrekt tagfod skønnes at kunne udføres for kr. 4.500,- incl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være nogen forbedring i ovennævnte
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Borebiller i gangbro i garage	Der kunne konstateres et mindre angreb af borebiller i træværket ved gangbroen.
Ad 4. Konklusion:	Det kan ikke konstateres om angrebet også var til stede udarbejdelsen af tilstandsrapporten.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Da det ikke konstateres om forholdet var til stede, kan der ikke udtales noget om eventuelle fejl og forsømmelser.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Behandling af det berørte område, samt etablering af supplerende ventilation i gavl, skønnes at kunne udføres for kr. 1.500,- incl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Der skønnes at være en forbedring i ovennævnte på ca. 50 % svarende til kr. 750,- incl. moms.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	Intet

