

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11045

Besigtigelsesdato:	Fredag den 19. august 2011 kl. 09.00
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 deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Undertaget er mørt/nedbrudt.
Klagers påstand:	K.K. En del af undertaget er mørt/nedbrudt, som burde være konstateret ved huseftersyn og fremgå af tilstandsrapporten, hvilket ikke er tilfældet. K.K. ville i forbindelse med huskøbet have bedt om afslag i prisen, såfremt undertagets tilstand havde været kendt. K.K. oplyser at der ikke er tegnet ejerskifteforsikring.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. mener at undertaget er velfungerende med normal nedslidning og at skader ved skotrenden mod øst antagelig skyldes udskiftning af nogle defekte tagsten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regn/gråvej.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Undertaget er mørt.	Ejendommen er en vinkelbygget 1-plans villa med indbygget carport opført i 1988, se foto nr. 1, 2. Tagkonstruktionen består af gitterspær med 25 graders taghældning, belagt med betontagsten på plastikundertag af fabrikat Monarfol, som er monteret parallel med spær og med vandret afslutning ved tagfod. Ved besigtigelse af tagrum kunne der konstateres følgende: • I loftrum over carport er der konstateret nedbrydning i undertaget især på sydsiden, hvor der flere steder er huller og langsgående revner - se foto nr. 3,4,5,6,7 og 8. Især forneden ved spærfod er armeringstrådene fritliggende i forhold til plastfolien. Der er ligeledes flere steder konstateret gennemtrængning af søm i undertaget – se foto nr. 9 og 10. • Ved skotrender er der flere revnedannelser og begyndende nedbrydning – se foto nr. 11 og 12. • Skotrendeunderlag på østsiden er lokalt mørkfarvet af fugt/nedbrudt jf. tilstandsrapporten pkt. 8.3. Årsagen hertil skønnes, at der mellem skotrendebrædder kan ses et søm, der er trængt gennem undertaget – se foto nr. 13 og 14. Sømmet sidder over træunderlaget, men under udvendig zinkafslutning. • I vestenden af huset er der konstateret hul i undertaget – se foto nr. 15. Over terrassen mod syd er der konstateret nedbrydning og frilagte armeringstråde i undertaget, specielt forneden ved tagfod.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Undertaget er mørt. (fortsat)	I vinkeldelen vurderes undertaget til at være intakt. Der kunne dog her konstateres manglende inddækningskraver ved 3 stk. rørgennemføringer i undertaget – se foto 16 og 17. Her kunne samtidig konstateres uautoriseret el- tilslutning i loftrum til emhætte og emhættemotor, se foto nr. 18.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes at ca. halvdelen af undertaget er defekt / under nedbrydning og opfylder ikke sin funktion. I det samme område er der huller og flere gennembrydninger af søm og klammer. Det foreslås at defekt del af undertaget bortskæres og fjernes og at tagstenene understryges. Herudover bør der monteres de manglende rørgennemføringer i undertaget og el-tilslutningen til emhætte bør udbedres.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Efter skønsmandens opfattelse har flere af ovennævnte forhold været til stede ved BB's udarbejdelse af TR af 17-04-2009. Dette burde være beskrevet, samt givet karakteren K3 og en uddybende note. Det kan dog ikke udelukkes, at en mindre del af nedbrydningen er foregået efter besigtigelsen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Nedskæring af undertag og ny understrykning. Montering af inddækningskraver ved rørgennemføringerne. Anslået udbedring kr. 52.000,00 inkl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Forbedring af undertaget skønnes at udgøre ca. 66 %
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen