

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12034

Besigtigelsesdato:	Tirsdag den 5. juni 2012 kl. 10.00
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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Undertaget er mørnet / nedbrudt og hullet.
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 er tegnet ejerskifteforsikring ved xx, som har anerkendt skaden og at der er en selvrisiko på kr. 37.000.-. K.K. har modtaget et tilbud på Kr. 46.000.- for udbedring af skaden. Tilbuddet mangler dog understrykning ved tagfod, som skal tillægges tilbuddet. K.K. kræver betaling af selvrisiko på kr. 37.000.-
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. oplyser at hullerne i undertaget ikke var der, da der blev udarbejdet tilstandsrapport. B.B. mener at undertaget er udført i et dårligt materiale, som måske slet ikke godkendt til formålet og i forbindelse med tilbygning til huset er der kommet over- eller undertryk i det eksisterende tagrum, således at revnerne pludselig er opstået i det skøre undertagsmateriale.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol - overskyet.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Undertaget er mørt.	Ejendommen er en 1-plans villa opført i 1997 og med tilbygget carport i 2011, se foto nr. 1 og 2 Tagkonstruktionen består af gitterspær med 24 ° taghældning, belagt med betontagsten på undertag af banevarer af ukendt fabrikat, da der ikke er stempler eller lignende, der angiver, hvilket fabrikat der er tale om. Ved besigtigelse af tagrummet kunne det konstateres at undertaget er porøst og forvitret og har flere huller og utætheder især på vestsiden, hvor der er huller jævnt fordelt på tagfladen. På øst- og nordsiden er undertaget ligeledes forvitret og har huller i den øverste tredjedel af taget. Se foto 3-8 Taget og undertaget var nedtaget på valm mod syd, hvor der var foretaget en tilbygning ved forlængelse af taget.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes at undertaget i den oprindelige del af ejendommen er under nedbrydning, har mange huller og langsgående revner. Det kan konstateres at undertaget ikke opfylder sin funktion på store dele af taget. Det foreslås at undertaget bortskæres og fjernes og at tagstenene understryges.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Efter skønsmandens opfattelse har flere af ovennævnte forhold været til stede ved B.B.'s udarbejdelse af TR af 20-08-2010. Forholdet omkring mørt og hullet undertag er kritisk og bør angives i en tilstandsrapport med karakteren K3 med en uddybende note om risiko for fugtskader på andre bygningsdele. Det kan dog ikke udelukkes, at en mindre del af nedbrydningen er foregået efter besigtigelsen. Dog, se foto 7 og 8, som næsten er identiske med B.B.'s foto nr. 10 i bilag A
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Undertaget nedskæres og fjernes, hvorefter taget understryges med fugemasse og overstryges ved utilgængelige dele ved tagfod. Rygningsstenene af- og genmonteres med rygningskit. Anslået udbedring kr. 58.000,00 inkl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Forbedring af undertaget skønnes at udgøre ca. 66%
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen