

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	Tirsdag den 10. juli 2012 kl. 10.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.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. Klager vil ikke acceptere ansvarsfraskrivelse pga. snedækning, og benægter desuden entydigheden af B.S. henvisning til de i den tidligere udarbejdede tilstandsrapport anførte K3 skader.
Klagers påstand:	Klager ønsker økonomisk kompensation for de udgifter som han har til udskiftning af tagbelægningen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS fastholder at der i tilstandsrapporten flere steder er anført, at tage og tagrender er dækket med sne, hvorfor købers juridiske rådgiver burde have anmodet om en allonge vedr. de ikke besigtigede bygningsdele inden underskrift.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	På tidspunktet for gennemførelsen af synet var det gråvejr med lette byger. På tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten var det ifølge samstemmende oplysninger fra sagens parter snedække.
Øvrige forhold:	Ingen kommentarer.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

I tilstandsrapporten side 6 under "Bemærkninger" punkt 2 er anført:

På eftersynstidspunktet var tagene og tagrender afdækket med sne og er ikke efterset.

På side 7 under "Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:" er anført:

På eftersynstidspunktet var tagene og tagrender afdækket med sne.

Boligen er oprindelig opført i 1850, men fremstår generelt renoveret/moderniseret. Generelt er bygningen i fornuftig stand. Der må forudses enkelte istandsættelsesarbejder, blandt andet ved tag.

På side 9 under Tagkonstruktioner er anført:

K3 På eftersynstidspunktet var tagene og tagrender afdækket med sne.

I den tidligere tilstandsrapport var anført følgende bemærkninger, og ejer oplyser, at der ikke er foretaget udbedringer:

"Der er revne i en tagplade på sydsiden af festfløjen.

*Der er afskalninger på rygningspladerne samt mindre kantafskalninger fra tagpladerne, og der er begyndende mos- og algebe-
groning på tagfladerne."*

Efter mit skøn er skadesbeskrivelsen derfor stadig gældende.

Note: Der kan løbe vand ind til den underliggende tagkonstruktion ved den revnede tagplade. Der blev ikke konstateret tegn på opfugtning af træværket under revnen eller af tagkonstruktionen i øvrigt.

Generelt skønnes det, at tagbelægningen er tæt.

Tagbeklædningen på carportbygning er skiftet. Ifølge ejer var pladerne her så nye, at der var garanti på dem, således at ejer har fået refunderet pladerne af fabrikanten. (Fo-

	to 1.) Den nordligste del af bygningen har en lave-re taghældning end den resterende del af boligen. Tagpladerne her er stærkt medtaget og med overfladeafskalninger og ryg-ningspladerne er skiftet. (Foto 2.) Rygningspladerne på taget med ca. 45 gra-ders hældning er kraftigt nedbrudte i kanter-ne og der er begyndende nedbrydning af kanterne på flere af tagpladerne. (Foto 3.)
Ad 1. Konklusion:	Undertegnede skønner, at BS loyalt har gjort opmærksom på, at tagene var dækket med sne og derfor ikke besigtiget. Desuden har BS tillige overført oplysninger fra den tidligere tilstandsrapport som på tidspunktet for udarbejdelse af den her om-fattede rapport var ca. 14 mdr. gammel, og gjort opmærksom på, at de her omtalte ska-der ifølge oplysninger fra ejer ikke er udbed-ret, men trods alt ikke har medført opfugt-ning af den underliggende konstruktion. Ved skønsforretningen oplyste ejer, at der stadig ikke var konstateret fugtgennem-trængning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Undertegnede mener at BS loyalt har anført alle de oplysninger han har kunnet tilveje-bringe på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporter, og at forholdene er kor-rekt beskrevet, jfr. Nyhedsbrev, 18/12-2009.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Den samlede udbedringsomkostning andra-ger 100.000,-- kr. Hvilket omfatter udskift-ning af tagbeklædning, samt udskiftning af de lægter, som ikke opfylder nugældende krav.
Ad 1. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 80 – 100 % idet pladerne er nedbrudte og ifølge SKOFOR's levetidstabeller skal pladerne vurderes i hvert enkelt tilfælde.

	En udskiftning vil give en levetidsforlængelse idet de nuværende plader har meget begrænset restlevetid.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der har ikke været drøftet forlig.
Ad 1. Eventuelt:	I Ingen bemærkninger.