

SKØNSERKLÆRING

J. NR. 14131

Besigtigelsesdato:	10.12.2014
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	xx
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)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende afstandslistes er ikke registreret i tilstandsrapport, udført af BS i 2010.
-----------------------------	--

Klagers påstand:	I rapporten fra 2014 optræder de manglende afstandslister som en K3-skade, hvilket har påvirket købsinteressen væsentligt. Ønsker udgifter til udbedring af fejlen, evt. ved montering af afstandslister, eller anden løsning.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Udførelse af tagkonstruktion med undertag, uden afstandslister, var ikke unormalt på husets opførelsestidspunkt, og da der ikke kunne konstateres skader som følge heraf, er dette forhold ikke nævnt i tilstandsrapporten. Undertaget er, på grund af øvrige skader karakteriseret K3.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let skyet, tørt, 5 ⁰
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Taget/undertaget, som på tidspunktet for BS besigtigelse var 38 år, er oplagt uden afstandslister mellem undertag og lægter, foto 3. Udover misfarvning på lægter, foto 4, kunne der ikke konstateres skader som følge af manglende afstandslister. Ved fugtmåling i lægter kunne kon-

	stateres fugtindhold på mellem 22 – 25 %, dog enkelte steder op til 32 %, foto 5 og 6. Der kunne flere steder konstateres skader og fugtindtrængning som dog ikke kan henføres til manglende afstandslister, foto 6 og 7.	
Ad 1. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes stort set uændrede siden BS besigtigelse.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Manglende afstandslister burde være nævnt i tilstandsrapporten, dog som værende et mindre alvorligt forhold med tilhørende note hvori vurderingen begrundes. Da den pågældende type tagsten har rimelige tætte samlinger, vurderes fugtindtrængning til undertaget at være minimalt, og hovedpart af fugtmålinger vurderes heller ikke at være unormalt for årstiden.	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse af ekst. undertag Understrygning I alt <i>I udgiften til udbedring er regnet med understrygning med bitumenfugemasse, fremfor udskiftning af undertaget, hvilket er en betydelig billigere, og fuld ud ligeså holdbar løsning.</i>	4.500,- 35.000,- 39.500,-
Ad 1. Forbedringer:	Da undertagets restlevetid stort set er udløbet vurderes forbedringsværdien at udgøre 80 %.	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 1. Eventuelt:	Ingen	

Fotos

Foto 1 - facade mod syd/øst	Foto 2 - facade mod syd/vest
Foto 3 - tagrum	Foto 4 - misfarvning på lægter
Foto 5 - fugtmål	Foto 6 - fugtmål 
Foto 7 - opfugtet skotrende + løst undertag	Foto 8 – løst undertag