

Oversigt over klagepunkter:

1. Undertag

Klagers påstand:

Undertagets tilstand er ringere, end beskrevet i tilstandsrapporten.

Indklager konstaterede vandindtrængning gennem undertaget i regnvej i xxxxxx 2003.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Undertagets tilstand skyldes almindelig slid og ælde.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Det var tørvej på besigtigelsestidspunktet.

I den seneste tid har det været bygevej med kraftige regnvej.

Øvrige forhold:

For om muligt af klargøre undertagets alder gennem så jeg efter synsforretningen sagsdokumenter hos Bygningsinspektorat xxxxx, xxxxxx kommune. Vedlagte bilag er kopier af tegninger, som jeg købte hos bygningsinspektoratet.

Arkivmateriale beroende hos bygningsmyndighederne undersøgelser normalt ikke i forbindelse med udarbejdelse af Tilstandsrapporter og udførelse af syn og skøn for Ankenævnet for Huseftersyn.

Af tegningerne fremgår, at der i 19xx skulle udføres undertag under tegltag på tilbygningen, og på det eksisterende tegltag skulle understrygningen reableres.

Der er på nuværende tidspunkt undertag på hele bygningen, og undertaget på den oprindelige bygning er generelt set ringere, end undertaget på tilbygningen.

Det er ikke på det foreliggende grundlag muligt at vurdere, om det i 19xx blev besluttet at udføre undertag på hele bygningen, eller om undertaget på den oprindelige bygning er udført på et senere tidspunkt. Sådanne tidsmæssige vurderinger foretages ikke i forbindelse med huseftersyn.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 1.

Undertaget på det oprindelige hus er ikke tæt, og det er forvitret. Uanset at undertagets tilstand eventuelt ikke er ringere end tilsvarende undertage på huse af samme alder skønnes, at der i Tilstandsrapporten burde være beskrevet, at denne del af undertaget er forvitret på undersiden.

Undertaget på tilbygningen svarer til undertage på tilsvarende huse af samme alder. Det vil sige, at der er utætheder i undertaget, hvilket der normalt er, og disse utætheder kan reparerer, men ikke nødvendigvis med tape overalt. Den væsentligste utæthed findes ved skorstenen, hvilket er normalt i undertage af samme alder.

Af Tilstandsrapporten burde derimod ikke fremgå, at undertaget kan reparerer med tape, idet dette er rådgivning, som ikke beskrives i Tilstandsrapporter. Køberen må selv vurdere, hvorledes udbedring skal udføres.

Ad 1. Konklusion:

Det burde af Tilstandsrapporten fremgå, at en del af undertaget er forvitret på undersiden.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Af Tilstandsrapporten fremgår ikke, at en del af undertaget er forvitret på undersiden.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af den del af undertaget, der er forvitret på undersiden skønnes at udgøre kr. 30.000 incl. moms.

Ad 1. Forbedringer:

Det skønnes, at undertage af den aktuelle type har en levetid på 30 år. Det skønnes ligeledes, at undertagets

alder er 25 år. Forbedringesandelen ved udskiftning af den del af undertaget, der er forvitret på undersiden skønnes at udgøre 25/30 af kr. 30.000 = kr. 25.000 incl. moms.

Ad 1. Eventuelt:

Af tilstandsrapporten fremgår, at der mangler afstandslister mellem undertag og taglægter. Såfremt der udføres afstandslister mellem undertag og taglægter kan det overvejes, at udskifte hele undertaget for at forlænge levetiden.

Det skønnes, at merprisen for udskiftning af hele undertaget set i forhold til prisen for montering af manglende afstandslister mellem undertag og taglægter udgør kr. 7.000 incl. moms.