

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/07377

Besigtigelsesdato:	5/11 - 2018, kl. 15,00
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Punkterne 1 og 2 er slået sammen. 1) Løst fodblik og hermed risiko for skader. 2) Tagfod afslutter ikke byggetekniks korrekt. Punkterne 3 og 4 er slået sammen 3) Tagplader er fastgjort med søm i stedet for med skruer. 4) Tagsømmene slutter ikke tæt til tagpladerne. 5) Råd i spærender. 6) Utæt skorstensinddækning.
Klagers påstand:	KK: I tilstandsrapporten står der, at der mindst resterer 10 år tilbage af tagdækningens levetid. KK beder alligevel en håndværker om at se på tagdækningen. Håndværkeren oplyser, at der er risiko for at tagdækningen blæser af, idet fastgørelsen er forkert og den underliggende trækonstruktion er opfugtet. KK havde forventet, at håndværkerne bare skulle efterse / udbedre tagfoden. Løstsiddende fodblik er anmeldt i år 2015. Forsikringsselskabet afviste problemet med tagdækningen i år 2015 og opdelte forholdene i enkeltsager med selvrisici på kr. 5.000,00. KK mener at forsikringsselskabet prøver at slippe billigst muligt. Tagrender på vestsiden er ændret / udbedret i 2017. Ved overtagelsen af huset er tagrenderne fyldt op med jord. KK har jævnligt rensat tagrender.

	Det halve hus har været lukket af i et år på grund af vandskader, der intet har med taget at gøre, hvilket også har været et problem. Derfor bliver sagen først taget op nu.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS: BS har ikke tænkt på at tagpladerne var gjort fast med søm i stedet for med skruer og oplyste, at der ikke var skjolder på træværket. BS mener at det før i tiden var almindeligt at fastgøre bølgeplader med søm. På besigtigelsestidspunktet havde huset skjulte tagrender og nu er der synlig tagrende, dog kun mod vest. <i>(Tagrenden er ændret / udbedret i 2017).</i> BS oplyser, at han havde besigtiget fra stige på vestsiden, men ikke havde kunnet komme til på østsiden på grund af hensatte effekter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ca. 10 °C og tørt.
Øvrige forhold:	<i>Ingen bemærkninger.</i>

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1 og 2
Løst fodblik og hermed risiko for skader.

og

Tagfod afslutter ikke byggeteknisk korrekt.

Der kunne konstateres følgende:

Generelt: Det oprindelige fodblik ligger løst i tagrenderne. Nogle steder har man løst problemet ved at etablere et fodblik af bly, dog uden at fjerne det oprindelige fodblik.

Vestsiden med den nye synlige tagrende:
Her mangler fodblikket på nogle strækninger.

Østsiden med den oprindelige skjulte tagrende.
Her mangler fodblik på nogle strækninger.
Inddækningen fra stern og ned i tagrenden mangler ligeledes nogle steder.

Ad 1 og 2. Konklusion:

BS har udvist fejl og forsømmelse, idet forholdet skønnes at være uændret fra år 2015 og kunne have været set via stige.

Ad 1 og 2. Fejl og forsømmelser:

I tilstandsrapporten burde have stået.

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

1.3 skotrender/inddækninger.

Beskrivelse: Fodblik er ikke korrekte monteret. Inddækning mellem stern og tagrende er ikke intakt.

Note: Forholdet giver risiko for skader på træværket.

Karakter: K3.

Ad 1 og 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Inklusive moms kr. 25.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Der er ingen forbedring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3 og 4 Tagplader er fastgjort med søm i stedet for med skruer. og Tagsømmene slutter ikke tæt til tagpladerne.	Tagpladerne (bølgeeternitplader), er fastgjort med søm og skiver, som generelt ikke slutter tæt til bølgetoppene. Dansk Eternit har altid foreskrevet fastgørelse med specielle skruer og skiver, hvilket ikke er anvendt. Forskellen på søm og skruer er let genkendelig. Generelt så tagrummet pænt ud og uden særlige defekter, så som skjolder på lægter og spær. De mørke aftegninger på undersider omkring bølgepladernes fastgørelshuller er almindelig forekommende også ved skruer.
Ad 3 og 4. Konklusion:	BS har udvist fejl og forsømmelse. Forholdet skønnes at være uændret siden tilstandsrapportens tilblivelse.
Ad 3 og 4. Fejl og forsømmelser:	BS burde have skrevet: 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten. 1.1 Tagbelægning/rygning. Beskrivelse: Bølgeeternitpladerne er fastgjort med søm og skiver, som ikke er i tæt forbindelse med bølgetoppene. Note: Der er dog ingen tegn på skader. Karakter: K1.

Ad 3 og 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning til de af Dansk Eternit foreskrevne fastgørelser. Inklusive moms kr. 25.000,-
Ad 3 og 4. Forbedringer:	For bølgeplader med asbest lagt under 35 ° hældning er levetiden skønsmæssig 50 år. Skønnet forbedring: $25.000 \text{ kr} / 50 \text{ år} \times 8 \text{ år} = \text{kr. } 4.000,-$

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5 Råd i spærender.	Der er rå dangreb i gavls spærender i syd, vest og nord-hjørner og i nederste lægte i nordhjørnet; i alt 3 spærender. Udefra: Set nedefra og via stige ses vandskjolder og revnet træværk, som tegn på manglende vandafledning. Indefra: Loftrummet fremtræder almindeligt pænt.
Ad 5. Konklusion:	BS burde have været særlig opmærksom, hvor træværk har tegn på opfugtning. Tilstandsrapportens punkt 1.5 Udvendig træværk ved tag, står: K2 Stern (skjult tagrende) er med begyndende nedbrud på begge sider.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	BS burde have skrevet: 1.5 Udvendig træværk ved tag: Beskrivelse: Sterne (skjult tagrende), vindsheder, udhængsbeklædning med mere er med begyndende nedbrud på begge sider. Karakter: K2.

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Eksklusive malerarbejde, som er almindelig vedligeholdelse. Inklusive moms: kr. 12.000,-
Ad 5. Forbedringer:	Der er ingen forbedring.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6 Utæt skorstensinddækning.	Udfra. Inddækning ser ud til at være udført fornuftigt. Indefra: Skumklodser (vejrligs- og insekttætning) om skorstenspiben er faldet delvis ned.
Ad 6. Konklusion:	Det kan ikke konkluderes, hvordan forholdet var for 3 år siden.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke udvist fejl eller forsømmelse.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Inkl. Moms. 500.
Ad 6. Forbedringer:	Der er ingen forbedring.