

SKØNSERKLÆRING

J. 10029

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:

Oversigt over klagepunkter:

1. Undertag

Klagers påstand:

Undertaget (Monarfol) er utæt, så der løber vand ind flere steder bl.a. ved i udhængskonstruktion og ved skorstensinddækning. Utætheden blev første gang konstateret i sensommeren 2009, 2 år efter indflytningen. KK mener ikke, at hun på fyldestgørende måde er blevet gjort bekendt med den pågældende undertagstypes begrænsede levetid og dermed nærliggende risiko for svigt.

Det er klagers opfattelse, at en lokal, erfaren bygningssagkyndig ud fra husets beliggenhed i et meget aggresivt miljø i Skagen, i sin tilstandsrapport burde have adviseret en køber om undertagets ringe tilstand.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Bl.a. med henvisning til skrivelse af xx.xx. 2010 afviser den bygningssagkyndige at være ansvarlig for de konstaterede utætheder. Der gøres opmærksom på, at undertaget er fra 1971 og er monteret i henhold til dagældende forskrifter. En tilstandsrapport skal ikke indeholde oplysninger om forventede restlevetider på bygningsdele, jfr. side 2 øverst.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Tørt, let vind og ca. 5° C.

Øvrige forhold:

Det blev under skønsmødet oplyst, at klagen ikke omfattede undertaget på en senere udført tilbygning, som var monteret med en anden type undertag (kraftigt pap).

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:

Ad 1. Undertag

Det pågældende undertag er fabrikat klar Monarfol af banevaretype, monteret i 1971 i henhold til dagældende montagevejledning. Undertaget er oplagt på tværs af spærretræning, uden klemplister og uden fodstykke ved tagfod. Der er ikke anvendt tættende kraver ved kanalennemføringer el. ved skorsten. Afslutning ved

skotrender er ligeledes udført i henhold til dagældende vejledning.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres flere defekter og mangler, bl.a. i form af revner, huller, nedslidninger (skørhed). Undertaget var slapt og havde mange slag huller. Specielt ved tagfod og skotrender var undertaget meget nedbrudt (skørt) p.g.a. solens UV-stråler. Se billede nr. 1 – 6.

Flere steder var der tegn på vandindtrængning, bl.a. ved skorsten, tagfod og ved skotrender. Der blev således konstateret partielt råd i og opfugtning af udhæng (stern, underbeklædning og spær bjælker) samt i træværk ved skotrender. Se billede nr. 7 – 10.

Ad 1. Konklusion:

Undertaget er monteret i henhold til dagældende forskrifter og vejledninger.

Det pågældende undertagsprodukt er imidlertid ganske uegnet som undertag for vingetegl. Dette medfører, at den pågældende undertagstype har stærkt begrænset levetid, hvorfor svigt i form af utæthed må påregnes.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige ikke gjort bemærkninger til undertaget.

Selvom undertaget er monteret forskriftsmæssig på udførelsestidspunktet (1971) udgør undertagets meget ringe og alderssvækkede tilstand en latent risiko for svigt i form af manglende evne til at opsamle og bortlede indtrængende nedbør. Set under ét er der derfor nærliggende risiko for svigt inden for overskuelig tid. Undertagets tilstand burde derfor have været beskrevet og karakteriseret med K3.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter

Udskiftning af undertag med egnet og godkendt type i henhold til DUKO og genanvendelse af eksisterende vingeteglsten på gammel del fra 1971 anslås at kunne udføres for kr. 180.000,00 incl. moms.

Ad 1. Forbedringer

Forbedringen anslås at udgør 75 %, svarende til kr. 135.000,00 incl. moms.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen

Ad 1. Eventuelt

Intet