

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11011

Besigtigelse den:	8. juni 2011 kl. 15.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	
Klagers advokat: (I det følgende betegnet som klagers advokat)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	
Til stede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Dato:	
20. juni 2011	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utætheder i tag.
Klagers påstand:	Dækning af selvrisko ved ejerskifteforsikring svarende til 34.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede afviser klagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regnvejr.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Utætheder i tag.	Tagdækningen er fiberarmerede skiferplader med taghældning på ca. 25 gr. Tagflader er blevet malerbehandlet. Ved besigtigelse af tagrum, kan det konstateres, at der er placeret to spande/baljer under taget mod syd. Der er dog ikke de typiske større fugtskjolder mellem de fiberarmerede skiferplader, som klart viser, at der er fugtindsivning. Ved besigtigelsen er der forholdsvis vindstille med kraftigt regnvejr, og der er ikke fugtindtrængning på tagflader mod nord og syd, som angivet i det medsendte materiale fra klager. På udvendig tagflade mod syd er der enkelte revnede fiberarmerede skiferplader, og der er en del fiberarmerede skiferplader, som vipper meget. Der er flere steder med større fordybninger i overfladen. På tagflade mod nord er der mindre fordybninger i overfladen og fiberarmerede skiferplader, der vipper.
Ad 1. Konklusion:	Det er min vurdering, at de mange skader på tagflader med fiberarmerede skiferplader, og fiberarmerede skiferplader, der vipper, vil medføre risiko for tiltagende fugtindsivning med risiko for fugtskader. Det er min opfattelse, at tagets udvendige tilstand er så dårlig, at det vil være nødvendigt at udskifte taget.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er angivet med karakteren K1: "Skiftereternittag med aldersbetinget slid på overflader. Note: Størstepart af tagflader snedækket." Allonge 1 af 22.03.2010 til tilstandsrapporten angiver tilføjelse: "Der er taget forbehold for tagdækning på bygning ABC, grundet at disse var snedækkede ved besigtigelse. Besigtigelse foretaget efter at taget var fri for sne. Tagdækning for bygning ABC: K1. Tagflader med alders relateret slid på overflader." Det er min opfattelse, at ud fra tagbelægningens alder og forholdsvist lave taghældning og de fiberarmerede skiferpladers ringe tilstand burde karakteren have været K3 med angivelse af risiko for fugtindsivning.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af fiberarmerede skiferplader incl. undertag og nye tagrender.....180.000 kr. I overslaget indgår ikke evt. krav om ekstra isolering.
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringer..... 144.000 kr.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet