

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11111

Besigtigelse den:	14. november 2011 kl. 15.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	
Klagers repræsentant: (I det følgende betegnet som klagers repræsentant)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	
Til stede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Dato:	
18. november 2011	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæt tegltag 2. Utæt zinktag over kvist
Klagers påstand:	Tegltagets tilstand/understrygning burde have haft karakteren K3 i stedet for K2. Ved utæt kvist er der beskrevet lofter i kviste (K1).
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til skrivelse af 18. oktober 2011.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Utæt tegltag	Udvendigt ses, at der stedvist på tagfladen af klager er foretaget udskiftning af enkelte tagsten. Der er af klager foretaget lidt reparation af understrygning, som er synlig udvendigt mod vest tæt på gavl, hvor loftet i stuen har været opfugtet. Indvendigt i tagrum er der et lille stykke gangbro oven for lem. Fra område ved lem ses der flere steder åbninger mellem tagsten. Understrygning er meget dårlig og mangler mange steder. Der er stedvist tætnet med skum. Der kan måles lidt forhøjet fugt i lægter. Der er ikke adgang til skunke, der er ingen lem.
Ad 1. Konklusion:	Det er min vurdering, at det er nødvendigt at foretage en udvendig tætning af taget for at undgå indtrængning af regn/sne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. A 8.1 K2 anført: "Områdevist manglende/løs understrygning samt er der repareret med PU-skum." I tilstandsrapporten under punktet 'Bygningsbeskrivelse' er der i pkt. 2 under bemærkninger vedr. tilgængelighed anført: "Skråvægge skjult af parallelbeklædning og derfor ikke efterset." Der forefindes ingen gangbro, derfor er loftet efterset fra loftlem. Der forefindes ingen adgang til skunk som derfor ikke er efterset." Det er min opfattelse/vurdering, at den stedvist manglende understrygning med åbninger i taget skulle have været anført med karakteren K3 under punktet A 8.10 i tilstandsrapporten og med note: Der er risiko for fugtskader.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overstrygning af vingetegl med fugemasse på samtlige tagflader.....32.162,50 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>

2. Utæt zinktag over kvist	Klager har fjernet loftet under kvisten, og der ses fugtskjolder, der kan dog ikke måles fugt på nuværende tidspunkt.
Ad 2. Konklusion:	Klager oplyser, at der er utætheder. Det er nødvendigt at foretage udbedring af de konstaterede utætheder.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er anført under pkt. A 5.2 K1: "Revner i lofter i kviste." I tilstandsrapporten under punktet 'Bygningsbeskrivelse' er der i pkt. 2 under bemærkninger vedr. tilgængelighed anført: "Kvisttag er eftersat fra terræn, pga. højde." Som følge af, at loftet under kvisten er fjernet er det ikke muligt at konstatere, hvorvidt der har været synlige tegn på fugtindtrængning. Ud fra det oven for anførte er det min vurdering, at jeg ikke kan bedømme, om der er begået fejl i tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Intet