

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12028

Besigtigelsesdato:	Torsdag, den 31 maj 2012 kl. 09:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager).	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	
Sags nr. ved (T.R)	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Flosser på undertag ved tagrende. Revner i blyinddækningen.
-----------------------------	--

Klagen vedrører kun taget over den fremskudte del af bygningen mod have – se foto nr. 1.	Da fugtindtrængning og problemstillinger ved tag er et sammenmiks af fejlkonstruktion og skader ved tag og på tilstødende bygningsdele, så er det nødvendigt at ændre klagepunkterne til følgende: Fugt trænger ind i boligens rum ved fremskudt bygning mod have, - er det på grund af flosser i undertag ved tagrende, og/eller af revner i blyinddækningen eller andet.
Klagers påstand:	Vi gennemgik diverse skrivelser m.v. i sagen. K.L. havde ingen kommentar. Indledende viste K.L. rundt i huset og parterne blev orienteret om hvor der har været vandindtrængning. K.L. henviste til de foto der ligger i sagen. K.L. oplyste, at problemet var taget over stuen og tilstødende værelse, som er udlagt i lavere taghældning end øvrige tage. Klagen omfatter således ikke øvrige tage.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Vi gennemgik diverse bilag i sagen. B.S havde ingen kommentarer til det, ej heller til forhold nævnt ovenfor under klagers påstand. BS-advokat havde ingen kommentarer.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet og tørt i vejret.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Forskellige forhold ved tag, og tilstødende bygningsdele, over fremskudt bygning mod have.	Med henvisning også til indsatte fotoserie med tekst og henvisninger, så er der konstateret nogle uheldige forhold vedr: • Taghældningen - som er under minimum hældning for denne type tagsten. • Tag, afstandslister, undertag er samlet uheldigt ved tagfod/facadeudhæng. • Blyinddækningen er beskadiget flere steder, og der er usikre samlinger delvist med vinduer og tilstødende træbeklædning og tag. • En revnet tagsten er forsøgt sammenlimet med silicone, men er stadig utæt. • Gavludhængen ud for værelset nedbøjer en del.
Ad 1. Konklusion:	Omtalte forhold er gamle skader, som tidligere ejer helt eller delvist må have været bekendt med. Tydeligt at forsøg med at tætnes med fugemasse er udført i sælgers ejerperiode, og der er indsat en ny tagsten over værelset. Ingen orientering til den byggesagkyndige i "sælgers oplysninger om ejendommen". Af de foto som K.L. har fremsendt med fugtstriber ned af de indvendige vægge og på andet, så ser de troværdige og realistiske ud. K.L. har dog aftørret fugt/smuds for at boligen kunne tage sig pænt ud. Man kunne godt se nogle fugtaftryk på bagmure og i højskab ved værelse. Da taghældningen er under minimumstaghældning for denne type undertag/tagsten,- blyinddækningen er beskadiget,- og tagfoden er bygget forkert. - Så er det nødvendigt at nedtage taget og

	genudlægge det efter ombygning af underliggende dele/undertag. Da selve betontagstens taget også ligger i for lav taghældning, så må kravet være at tagpapundertaget bliver af en type tagpap som i sig selv er et holdbart tag. Tagpapbelægning, på underlag af egnede finerplader eller brædder, kan danne nyt sikkert undertag, som kan afsluttes korrekt ved tagfod og ved øvrige overgange. I tagpappet kan man indsætte friskluftventiler. Nødvendigt at indsætte ny blyinddækning, da denne vil tage yderligere skade, når nyt undertag indbygges. Gavludhæng nedbøjer 5-6 cm ud for omtalte værelse. Kan ret let oprettes når lasten fra taget er væk.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S. har begået fejl i huseftersynet og har ikke registreret følgende forhold: • For lille taghældning over fremskudt del af bygning mod have. • Tag, afstandslister, undertag er samlet uheldigt ved tagfod/facadeudhæng. • Fra stige opstillet ved tagfod - kan man ved brug af kikkert - se de nedslidte vinduer, og fugeslip/åbninger i samling med tilstødende blyinddækning og vinduer. • Bulet ikke tætsluttende blyinddækning (se foto nr. 7) kunne registreres ved brug af kikkert. • Ganske små udtørningsrevner men også større åbninger og beskadigelse i træbeklædningen, se f.eks. foto nr. 8, kunne registreres ved brug af kikkert. • Nedbøjning i gavludhæng ud for værelset.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Diverse arbejder forbundet med ændring/ombygning af tag og inddækninger: • Afmontering og genudlægning af tag. • Afmontere og bortskaffe eksisterende undertag, taglægter og mellemlister. • Opretning af udhæng ud for værelset. • Fodblik kan evt. genbruges. • Etablere nyt undertag af 1 lag overtagpap på ru.pl.brædder. • Afmontere blyinddækningen og tilstødende beklædningsbrædder. Indsætte ny blyinddækning og nye brædder. • Afmontere 5 vinduer og indsætte nye og fuge omkring. • Nedtage blyinddækningen og indbygge en ny. • Arbejdet med fodblik og tilpasning. • Opstilling, vedligeholdelse og nedtagning af stillads. • Forundersøgelser og teknisk rådgivning. <u>Samlet pris inkl. moms = 215.000 kr.</u>
Ad 1. Forbedringer:	Nye brædder over nye inddækninger og nyt bedre undertag og nyt fodblik. Forbedringsandel 40% af samlet pris.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen af parterne havde oplæg til forlig.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.