

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12117

Besigtigelsesdato:	3. oktober 2012, kl. 9:30
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). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tegltaget er oplagt forkert, hvor ved undertaget nedbrydes af UV-stråling
Klagers påstand:	Tegltaget er oplagt af en tidligere ejer, antageligt i ca. 1992/93. I forbindelse med en utæthed ved skorstensinddækningen, der blev udbedret november 2009, blev det bemærket at tagstenene var "strukket" så meget, at taget var mere åbent i overlæggene end normalt, og at undertaget på den øverste del af tagfladen var mærket af UV-stråling. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten og skaden er afvist af ejerskifteforsikrings-selskabet. KL rejser sag ved Ankenævnet og gør krav på udgifterne til et nyt undertag, fratrukket en rimelig forbedringsværdi.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS bemærker at tegl er en åben tagbelægning, hvor tagsten altid forskubber sig pga. vind, sne og skorstensfejning. Tegltaget har ligget i 20 år og afviger ikke væsentligt fra andre tegltage af tilsvarende alder. BS har derfor afvist klagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	15 grader, klart vejr Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et mindre byhus, opført i

	1916 i 1½ plan. Huset er gennemgribende renoveret i starten af 1990'erne af den daværende ejer, der var tømrer. Huset fremstår umiddelbart i en meget fin stand. Alle lofter på 1. sal er beklædt med brædder og beklædningen er ført helt til kip, undertaget kan således ikke synes. Skunkene på 1. sal er tilgængelige fra almindelige lemme. Skunkene er opbygget som kolde skunkrum, undertaget kan således synes i områderne omkring lemmene. Orienteringsbillede af huset vedlægges som foto 1.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Undertaget er et banevareundertag fremstillet af polyesterfilt belagt med et tyndt lag bitumen, antageligt af mærket Halotén. Tilsvarende undertagstyper er normalt ikke UV-bestandige og frarådes ofte som underlag for vingetegl.

Taget er dækket af rød vingetegl, Højslev, økonomi-modellen, der er længere og mere åben end den klassiske vingetegl. Datablad for den pågældende teglsten vedlægges som **bilag A**.

Tagdækningen ligger i almindelighed pænt på begge sider af huset, dog ligger flere tagsten omkring ovenlysvinduerne og langs tagfoden ikke helt til i overlæggene.

Se foto 1 til 5.

Bagsiden af undertaget kan besigtiges fra skunklemmene på 1. sal. Undertaget er opstrammet i et rimeligt omfang og der er ingen tegn på nedbrud.

Se foto 6.

Ved en opmåling af tagfladen kan det konstateres at længden mod gården er 1046 cm. Der er oplagt i alt 49 lodrette rækker sten. Stenenes dækbredde er 20,7 cm, svarende til $(49 \times 20,7) + \text{ca. } 3 \text{ cm} = 1017 \text{ cm}$. Stenene er således strukket ca. 29 cm i det vandrette mål, svarende til ca. 6 mm pr. tagsten.

Lodret er tagstenene kontrolmålt over 14 vandrette rækker til en samlet længde på 528 cm, svarende til en lægteafstand på 37,7 cm. Lægteafstanden ligger indenfor det foreskrevne interval.

Ad 1. Konklusion:	Tagstenene ligger meget ensartet på tagfladen og forholdene skønnes at have været identiske ved det oprindelige huseftersyn. Vingetegl er en åben tagbelægning og stenedes tagprofil kan variere en del. Den aktuelle tagflade er ikke påfaldende åben og ved en visuel besigtigelse kan der ikke konstateres forhold, der skal beskrives i en tilstandsrapport. Undertaget kan kun synes i skunkrummene og der ses ingen svigt eller tegn på nedbrud. Der ses ingen forhold, der skal beskrives i en tilstandsrapport.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten udarbejdes alene på baggrund af en visuel besigtigelse, hvor ved der ikke kan konstateres umiddelbare fejl på taget. Tilstandsrapporten vurderes derfor at være retvisende.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En udbedring kan udføres ved at demontere tagsten, lægter og undertag. Herefter monteres nyt undertag, afstandslister, nye T1-mærkede taglægter samt de eksisterende tagsten, suppleret med 1 eller 2 lodrette rækker sten. Udgifterne herved skønnes til ca. 70.000 kr, incl. moms og stilladsomkostninger. Udgifter til en efterisolering af taget, jf. nugældende bestemmelser i BR-10 er ikke medregnet, idet tagkonstruktionen skønnes at være isoleret i et rimeligt omfang og der antageligt kan opnås en dispensation fra kommunens tekniske afdeling.

Ad 1. Forbedringer:	Undertage af lette banevarer af filt eller film, udlagt under åbne tagdækninger har en teoretisk levetid på 20 år, jf. Håndbog for Bygningssagkyndige, pkt. 13 B, side 60 / maj 2012. Undertaget er oplagt i 1992/93 og restværdien sættes til 25 %, jf. Skafor's normale retningslinjer. Forbedringsandelen er således 75 %, svarende til 52.500 kr.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger