

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12163

Besigtigelsesdato:	03. januar 2013 kl. 13.00.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utætheder ved tagbelægningen / forkert oplagt tag.
Klagers påstand:	Klager mener, at taget er oplagt forkert og dermed har forårsaget vandindtrængning i badeværelset, samt at skaden ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede har beskrevet, at fugleklodser mangler ved rygningen og mener at dette er den primære årsag, og indklagede mener ikke, at der er nogen fugtskader at se, på trods af at taget ligger ujævnt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, 8,5 °C.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen har tilbudt at dække skaden, så klagers krav er alene selvriskoen på kr. 28.000,-.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Utætheder ved tag-belægningen / forkert oplagt tag:	Ved gennemgangen kunne der ikke konstateres fugtskjolder på loftet, og der var heller ikke fugt at se i tagrummet over badeværelset. Derimod var der fugtigt et par steder på gangbroen og på et par toplægter, p.g.a. fejlborede skruehuller, og aftrækskanalen over badeværelset var uisolaret og havde en ca. 1 cm åben sprække til loftoversiden. Endvidere manglede der flere steder fugleklodser ved rygningen. Udvendigt kunne det konstateres, at tagpladerne var oplagt/vendt forkert, således at der var for lille sideværts overlæg, og at de generelt var oplagt uden præcision, men tværtimod havde store overlægsafvigelse. Endelig var pladerne generelt kun fastgjort med 1 skrue pr. plade, hvor kravet er 2, og enkelte rygningplader var revnet. På litra B er taghældningen mindre end 14 grader. Den fejlagtige oplægning af pladerne betyder, at hjørnesamlingerne, -stødene, og -afskæringerne flere steder er synlige og giver risiko for fugtindtrængning.
Ad 1. Konklusion:	Ved gennemgangen var der utætheder ved rygningen, og der er risiko for fugtindtrængning ved samlingerne, ligesom der er risiko for kondens og fugtudslip ved aftrækskanalen. For at sikre at taget er tæt, skal det udskiftes og oplægges korrekt med bølgeklodser ved rygningen, og aftrækskanalen skal monteres korrekt og isoleres. På litra B, vil der dog fortsat være risiko for fugtindtrængning på grund af den lille taghældning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er de manglende skumklodser ved rygningen anført med karakteren K3, den manglende isolering af aftrækskanalen er anført med karakteren K1, og den lave taghældning på litra B er anført med karakteren K3. Derimod er den forkerte oplægning af tagpladerne ikke anført, hvilket er en usædvanlig udførelsesfejl, men da det af den tidligere tilstandsrapport fra 2006 fremgår, at daværende sælger selv har oplagt belægningen, burde BB have undersøgt oplægningen mere detaljeret end normalt, også selv om der ikke var fugtskader at se, måske heller ikke de nuværende skjolder på gangbro og toplægter. Oplægningsfejlen burde være anført med karakteren K3 eller UN, da der må skønnes at være risiko for fugtindtrængning i samlingerne.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftningen af tagbelægningen skønnes at koste kr. 85.000,- inkl. moms, heraf svarer kr. 3.000,- til tætningen ved rygningen og kr. 12.000,- til arbejdet på litra B.

Ad 1. Forbedringer:	Da taget er 8 år gammelt, skønnes der at være en forbedringsværdi på kr. 25 % eller kr. 21.000,- inkl. moms.
---------------------	--