

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12170

Besigtigelsesdato:	17. 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. Tagbelægning er konstateret utæt i ny tilstandsrapport, i modsætning til den af indklagede udarbejdede rapport.
Klagers påstand:	Klager mener, at utæthederne har været der ved indklagedes gennemgang den 4. september 2009 og derfor burde være nævnt i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede mener ikke, at taget er utæt, og at fugtårsagen primært er kondens, ligesom der jo heller ikke er konstateret råd i trækonstruktionerne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Klart, -5 °C. Taget var delvist snedækket mod nord og syd.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tagbelægning er konstateret utæt i ny tilstandsrapport, i modsætning til den af indklagede udarbejdede rapport:	Udvendigt kunne det konstateres, at taget var blevet malet af klager, og at det generelt lå pænt. Taghældningen på kvisten er dog væsentligt mindre end de 34 grader, som Dansk Eternit anbefaler som minimum ved skifertage uden undertag. På 1. sal var der ingen skjolder eller andre tegn på fugt på skråvægge og loft. I tagrummet var flere lægter derimod opfugtet, idet der blev målt 45 % fugt i modsætning til de målte 22 % fugt på spærene, som må betegnes som normalt for årstiden og vejrforholdene. Der blev dog ikke konstateret rådskader. Under kvisten var der i 2 spærfag udlagt plastik over isoleringen, og her stod der op til 3 cm vand/is. I nordskunken blev der også konstateret opfugtede lægter. Tagrummet skønnedes tilstrækkeligt ventileret.
Ad 1. Konklusion:	Det må skønnes, at der er 2 større utætheder over kvisten, og at skifersamlingerne også er utætte flere andre steder, hvor skiferkittet efterhånden er blevet ufleksibelt og dermed har forårsaget utætte samlinger. Tagbelægningen bør derfor udskiftes, og over kvisten bør den forsynes med undertag.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den for lave taghældning på kvisten er ikke anført i tilstandsrapporten, hvilket den burde være med karakteren K3. Med hensyn til den øvrige tagbelægning, så kan der naturligvis ske en udvikling på 3 år, ligesom afrensning og maling af taget kan have forværret utæthederne, selv om klageren oplyste, at der kun er sket afrensning med vandslangeskyllning. Hvornår og hvem, der har oplagt plastikstykkerne vides ikke, idet klager hævder, at han ikke har gjort det, men det fremgår af den nye tilstandsrapport, at de lå der den 9. juli 2012. Indklagede har under pkt. 8.8 anført, at der er "periodevis mindre opfugtning af lægterne", og dette er konstateret den 4. september 2009, altså uden for vintersæsonen. En sådan konstatering bør karaktersættes K1 eller UN / K3, hvis der skønnes at være tegn på begyndende skadelig fugtindtrængning. På grund af, at der er gået næsten 3½ år, og at taget er blevet afrenset, kan undertegnede ikke vurdere, om lægtefugten burde beskrives som skadelig i 2009.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af tagbelægningen med oplægning af undertag over kvisten, inkl. stillads skønnes at koste kr. 200.000,- inkl. moms, heraf skønnes kvisttaget at udgøre kr. 35.000,-.
Ad 1. Forbedringer:	Da taget skønnes at være gennemsnitligt 40 år gammelt, er forbedringsværdien på 50 % eller kr. 100.000,- inkl. moms.