

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13075

Besigtigelsesdato:	4. september 2013
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagrygninger og grater udført forkert på hele huset. 2. Der er desuden ikke etableret korrekt udluftning af tagrummet.
Klagers påstand:	Forholdet burde være set med kikkert og fra tagvindue!
Den bygningssagkyndiges forklaring:	HUSEFTERSYN, Generelle oplysninger. "Diverse reparationer/udskiftning efter brand i 1987". Tagdækningen er udført af asbestfri skifer-eternitplader fra år 1987. B.B. har forventet skjult inddækning under de sammenfugede rygning- og gratplader, derfor er der intet bemærket til dette forhold.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr, men overskyet; temperatur ca. 18°C.
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tagrygninger og grater udført forkert på hele huset.	Tagdækningen er udført med skifer "eternit" plader. Rygninger og grater er afdækket med "eternit" plader, der er samlet med "mastik-fugemasse", hvilket har 2 konsekvenser. Tagdækningen kan ikke besigtiges indefra, idet der ikke er skunklemme og lofter er udført, som parallellofter. Lofter er hvidmalede og der var ingen vandskjolder, eller lignende. 1) Fugningen vil kun kunne holde i få år og er ikke umiddelbart tilgængelig for vedligeholdelse. 2) Da plane plader ikke har facon til overlapninger er der sket revnedannelser udfor fastsømningerne.
Ad 1. Konklusion:	De udførte rygninger og grater er ikke udført efter sædvanlig byggeskik. Rygninger og grater må udskiftes til rigtige vinkelrygninger og fastgøres efter fabrikantens anvisning.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten og skulle have haft karakteren K3. Der er tale om et højt hus, men forholdet kan ses fra flere vinduer samt med kikkert fra terræn.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skønnes, at arbejdet ikke kan udføres fra lift, således fordres tagstillads. Det i bilag nr. 3 nævnte beløb på stort kr. excl. moms 50.000,00 + 25 % = i alt kr. 62.500,00 skønnes i orden. Ad bilag 5 "Du har som bekendt en selvrisiko på 5.000,00 kr. udgifter herudover dette beløb betales af os". (forsikring).
Ad 1. Forbedringer:	I henhold til levetidstabellen er middellevetiden for "eternitplader" uden asbest 30 år, men "mastikfugemasse" er sandsynligvis maximal 5 år. Afdækning af rygning og grater anses derfor som udtjente!
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Der er desuden ikke etableret korrekt udluftning af tagrummet.	Set fra terræn er tagdækningen forsynet med hætter til tagrumsventilation (i tagfladen). Parallellofterne er hvidmalede og uden skjolder, eller lignende.
Ad 2. Konklusion:	Set udefra er tagrumsventilationen udført korrekt. Forholdet kan ikke besigtiges indefra.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige har på dette punkt udfyldt rapporten korrekt, der kan ikke konstateres en synlig skade eller et forhold som kan udvikle sig til skade inden for overskuelig tid.
Ad 2. Forbedringer: Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udføre huller under eksisterende tagrumsudluftningshætter Supplerende hætter og ventiler. Kr. 22.500,00 in. moms (Det forudsættes, at der er opsat stillads under pkt. 1, rygninger og grater). Middellevetid for Plast ca. 60 år og tagdækningen er 26 år gammel. Forbedring: $((60-26) / 60) \times 22.500 =$ Kr. 12.750,00.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Intet