

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13129

Besigtigelsesdato:	20. februar 2014 kl. 09.00.
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. Tagsten over boligen skaller og er revnede flere steder.
Klagers påstand:	Klager mener, at skaden burde være nævnt i tilstandsrapporten, da den blev konstateret umiddelbart efter indflytningen i 2009. Ud over de udvendige skader er der konstateret fugtindtrængning gennem loftet efter 1 års beboelse og igen for 3-5 mdr. siden.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB henviser til brev af 8. december 2013 og afviser at tilstandsrapporten ikke skulle være retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Diset, + 6 °C.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tagsten over boligen skaller og er revnede flere steder:	Der er flere mindre kantafskallinger på tagstenene mod øst, nord og vest. Mod nord er der et område med 4 tagsten med større afskalninger og yderligere 4 fordelt på tagfladen. Mod vest er der 5 tagsten med større afskalninger, og ved den nordvestlige skotrende ligger tagstenene dårligt. I tagrummet sås flere steder mindre afskalninger oven på isoleringen, og flere lægter og spær-oversider havde fugtaftegninger. Der blev målt op til 29 % relativ fugt i lægterne mod nord og 19 % i dem mod syd. De 2 steder med større fugtindtrængning gennem loftet i nordfløjen havde klager udbedret.
Ad 1. Konklusion:	Der er anvendt røde faldsteglsten model K21 uden undertag, og med de skader der ses, må de forventes at have kortere levetid end normalt. Tagstenene med de store afskalninger bør udskiftes, mens de øvrige bør holdes under observation og udskiftes ved tilsvarende større skader, ligesom mangelfulde tætningslister bør udskiftes. Taget er monteret med jævnt fordelte tudtagsten for tilstrækkelig ventilation, men den målte fugt mod nord skønnes større, end hvad der kan forventes for tilstrækkeligt ventilerede tagkonstruktioner på denne årstid.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke beskrevet skader på tagbelægninger, men tagskaderne kan også have udviklet sig en del over de forgangne 5 år. Klager har dog anmeldt afskalningerne til ejerskifteforsikringen allerede den 29.09.2009, hvorfor de må antages at have været synlige ved indklagedes gennemgang den 14.05.2009. Tagstenene med de store skader burde beskrives således: K3. Enkelte tagsten mod nord og vest har større afskalninger, og tagstenene ligger dårligt ved den nordvestlige skotrende. Note: Der er risiko for fugtindtrængning. Tagstenene i øvrigt burde beskrives således: K1. Flere tagsten mod øst, nord og vest har mindre afskalninger. Note: Tagstenene må forventes at have kortere levetid end normalt. Under pkt. 8.8 Spær og lægter er der anført følgende: "K1. Steder på spær og lægter med spor efter fugt, alt træværk er tør ved besigtigelse – Fugtmåling viser 12-14 % relativ fugt i træværk. (Alt træværk under 18 % er at betragte som tørt træ)".

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	I en tidligere tilstandsrapport fra 12-02-2004 er der dog anført under Tagbelægning: " K3. Ved besigtigelsen kunne der konstateres omfattende opfugtning af lægter og oversider af flere spær. Note:..... Nuværende omfang af opfugtning kræver antagelig understrygning eller etablering af undertag". Sidstnævnte vintergennemgang burde have givet indklagede anledning til overvejelse af en mere kritisk vurdering af fugtforholdene evt. med karakteren UN.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da K21 tagsten i dag kun oplægges med undertag, kan udbedring ske ved at udskifte tagbelægningen og oplægge nyt undertag. Skønnede udgifter inkl. afmontering af lægter og montering af afstandslistes bliver kr. 250.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da taget er 28 år gammelt og normalt skønnes at have en levetid på 60 år, er der tale om 47 % forbedring af teglbelægningen, mens der er 100 % forbedring af undertaget, hvorved fås en samlet forbedring på kr. 150.000,- svarende til 60 %.
Ad 1. Eventuelt:	Intet.