

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14083

Besigtigelsesdato:	25. september 2014, kl. 15,00.
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagdækningen inklusive undertaget.
Klagers påstand:	Tagdækningen er lagt forkert. Undertaget var beskadiget ved overtagelsen af huset. Forsikringen dækker selve arbejdet, men selvrisikoen ønskes dækket.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Da tilstandsrapporten blev udformet var det kun de 3 punkter, der er nævnt i tilstandsrapporten. Der var ikke lysindfald i tagrummet. Undertaget var intakt. BS mener der har været en storm, som har flyttet på tagbelægningen, efter tilstandsrapporten blev udført.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, sol, ca. 15° C.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Tagdækningen inklusive undertaget.	Tagbelægningen er røde Romertagsten. Taget er ikke det oprindelige idet huset er fra 1947 og dengang brugte man ikke undertage. I dag er der undertag under tagbelægning. Udefra set er der umiddelbart skader på rygningen og skorstensinddækningen. Disse punkter er nævnt i tilstandsrapporten. I gavlene er enderne af rygningsbrædderne ikke beskyttet mod vand. Når man kommer op på loftet er der umiddelbart forskel på de 2 tagflader. Den side af taget der vender mod haven er mørk. Det vil sige der kommer ikke direkte sollys ind på undertaget. Hvorimod der kommer sollys ind på den side af taget der vender mod gade. Sollyset kommer ind som vandrette striber. Forholdet ville være mindre synligt hvis der ikke var direkte solskin. Undertaget er sandsynligvis fabrikatet Monarfol. Dette undertag kræver en meget tæt tagbelægning. Mod gade er der flere steder huller i undertaget. Huller i Monarfol undertage opstår typisk ved påvirkning fra UV-bestråling. Det vil sige skader som er opstået fordi der kommer sollys på undertaget. Når man måler på lægteafstanden mod gade er der ca. 33 cm, mod have er der ca. 27 cm. Hvis man udefra tæller antal rækker tagsten er der kun 22 rækker mod gade men der er 23 rækker mod have. Undertaget om faldstammeudluftningen er ikke udført fagligt korrekt, idet der mangler vandrende.

Ad 1. Konklusion:	De to tagsider er lagt forskelligt op. Tagsiden mod have er lagt op med korrekt lægteafstand hvorimod der er for langt mellem lægterne mod gade. Dette forhold kan et stormvejr ikke have ændret på. Problemet var det samme ved besigtigelsen i 2012. Det skønnes at der også var huller i undertaget i 2012.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Problemet burde være nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3. For stor lægteafstand gør at tagstenene ikke ligger tæt, derfor nedbrydes undertaget og der kan komme vand ned i loftrummet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der skal etableres stillads for adgang. Rygning skal tages af. Hele tagbelægningen, lægter og undertag mod gade skal tages af. Der monteres nyt undertag og nye lægter. Tagbelægning incl. rygning lægges op igen. Der skal dog suppleres med nogle tagsten. Kr. incl. moms 95.000.
Ad 1. Forbedringer:	Når taget betragtes i sin helhed skønnes forbedringen til 60 %. Kr. incl. moms 57.000.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.