

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14086

Besigtigelsesdato:	9. september 2014 kl. 14.00.
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. Skotrende er lavet forkert 2. Undertaget er ikke tætnet korrekt. 3. Ventilation af tagrum er mangelfuld. 4. Utætheder ved tagudhæng. 5. Utætheder ved ovenlys.
Klagers påstand:	Klager mener at ovennævnte skader burde været nævnt/ er beskrevet forkert i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede mener, at undertaget er tætnet, og at utætheden ved ovenlyset kan skyldes manglende rensning for blade m.v. ved inddækningen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	17 °C, halvskyet.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen har tilbudt at dække pkt. 3, 4 og 5, dog fratrullet selvrisikoen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Skotrende er lavet forkert:	Der var ingen fugtindtrængning at se, og undertaget var gennemgående under skotrenderne. Ved afmontering af tagsten udvendig kunne det ses, at der ikke er lavet nogen kantopbukning på skotrenden, og skotrenden er ikke nedsænket. Endvidere var skotrenderne rustne.
Ad 1. Konklusion:	Skotrenderne skal udskiftes inden for få år, men der er ikke umiddelbar risiko for fugtindtrængning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 1.3 med karakteren K2 nævnt, at "der er en del overfladerust på de galvaniserede stålplader". Beskrivelsen skønnes at være dækkende for skaden, idet den manglende kantopbukning først ses, når tagstenene demonteres.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af skotrenderne inkl. etablering af opkanter skønnes at koste kr. 20.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da skotrenderne er 19 år gamle og forventes at have en levetid på 30 år er der tale om 63 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 12.600,- inkl. moms.
Ad 2. Undertaget er ikke tætnet korrekt:	Der er flere steder sat grøn tape på de konstaterede huller, så er der udført nogen reparation, men der var utæthed ved en taghætte/samling mellem taghætte og kanal. Der mangler dog også flere tætninger, og den anvendte tape er ikke den af fabrikanten anbefalede.
Ad 2. Konklusion:	Der blev ikke konstateret fugtindtrængning ved hullerne/hulreparationerne, men der bør foretages udbedring evt. ved reparation eller udskiftning af de 6 skadede baner. (Undertaget er udført med baner fra kip til tagfod).
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I allonge 1 er anført, at der skal ses bort fra skadesbeskrivelsens pkt. 1.10 og dermed, at skaden skulle være udbedret, hvilket altså kun er sket delvist. Den oprindelige beskrivelse med karakteren K3 forekommer at have været korrekt, da skaden ved hætten kan være ny.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at reparere hullerne og taghætten, hvilket skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Ventilation af tagrum er mangelfuld.	Fra tagrummet er der ingen ventilation til det fri, men undertaget er diffusionsåbent. Mellem undertag og tagunderside er der ventilation ved tagfod og rygning både p.g.a. afstandslister og tagbølgerne. Selv om dette er ok, skal tagrummet dog også ventileres, og ved en sådan konstruktion anbefales en ventil pr. spærfag skiftevis ved rygning og tagfod. Der var ingen kondenssskader at se.
Ad 3. Konklusion:	På trods af det diffusionsåbne undertag og ventilationen over det, skal tagrummet ventileres gennem ventilationsåbninger til dette ventilerede hulrum.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er den manglende ventilation ikke anført, men burde være det med karakteren K3.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af ca. 50 stk. ø 70 mm ventilationsåbninger i undertaget skønnes at koste kr. 12.000,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 4. Utætheder ved tagudhæng:	Der kunne ikke konstateres synlige utætheder ved åstedsforretningen, men iflg. klager drejer forholdet sig om området foran hoveddøren. Der blev løftet en tagsten forneden mod syd ved skotrenden, og her kunne det konstateres, at afstandslisten kun var 10 mm tyk forneden, at fuglegitteret spærrede delvist, og at der var en del blade, som kunne spærre for frit nedløb fra undertaget.
Ad 4. Konklusion:	Konstruktionen kan give fugtophobning forneden, som evt. kan give fugtindtrængning ved undertagssamlinger.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Da der ikke er nogen synlige skader, og da skaden først afdækkes ved destruktive undersøgelser, er det ingen fejl at der ikke er anført noget i tilstandsrapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at eftergå undertaget her, montere 30 mm afstandslister samt ved at montere fuglegitteret korrekt. Skønnede udgifter kr. 30.000 inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Utætheder ved ovenlys.	Klager viste film fra den seneste vandindtrængning, men ellers var der kun en ubetydelig aftegning på inddækningen ved ovenlyset. Udvendigt kunne det konstateres, at der var meget lille passage ved siden af ovenlyset, og at denne var delvist fyldt af blade. I tagrummet var der ingen synlig skade.
Ad 5. Konklusion:	En oprensning kan måske udbedre forholdet, da der ved vandopstuvning er risiko for, at der trænger vand ind under inddækningen. Da vandindtrængningen kun forekommer periodevist, er årsagen formentlig ikke fejl ved inddækningsmaterialet.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det er uvist, om bladeophobningen har været der ved bygningsgennemgangen, og en sådan rensning er også noget, som bygningsejeren må påregne mindst en gang om året. At passagen er usædvanlig lille (stedvist under 1 cm) kunne evt. være anført i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at rense inddækningsrenderne og tilskære tagstenene, så der er ca. 4 cm. passage ned langs ovenlyset. Skønnede udgifter inkl. lift kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 5. Eventuelt:	Intet