

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14096

Besigtigelsesdato:	Tirsdag d. 9. september 2014 kl. 10.00
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: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud)	
Datering, navn og underskrift:	

Oversigt over klagepunkter:	<u>Pkt. 1:</u> Husets og garagens tagkonstruktion har for lav hældning for belægning med teglsten – er 14°. Der mangler afstandslister mellem Monarfol-dug og taglægter. Der er derfor opstået nedbrydning i taglægter partielt. Bly/zink-inddækninger slutter ikke korrekt tæt overalt. <u>Pkt. 2:</u> Nedbrud i sternbræt og vindskeder på overdækket terrasse.
Klagers påstand:	Den bygningssagkyndige har ikke forholdt sig til, at taghældningen er for lav til tegltag samt at manglende afstandslister har givet svampeskader i lægter. Ligeledes er nedbrydning i overdækket terrasse overset. Tilstandsrapporten burde have givet helt andre advarsler og ikke en så løs beskrivelse af nærmest betryggende karakter.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Tilstandsrapporten er baseret på visuel inspektion uden at løfte tagsten etc. Evt. nedbrud i taglægter pga. manglende afstandslister er således skjulte konstruktionsforhold. Den lave taghældning er ikke i sig selv en skade. De nævnte lunger i tagflade og rådskader var ikke til stede ved besigtigelsen. Eftersynet blev udført samtidigt af 2 bygningssagkyndige
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol-regnbyger + 19 gr.
Øvrige forhold:	Ejerskifte- og husforsikringer (samme selskab) har endnu ikke afgjort dækningsomfang.

Skønsmandens erklæring

J.nr. 14096

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Husets og garagens tag-konstruktion:	Enfamiliehus med indbygget garage er fra 1972. Ensidige tagflader med hældning på 14° og teglstens-dækning. (Foto 1). Teglsten – "Romerfals" – er fra opførelsen. Spredt over tagflader er der sket udskiftning af enkelte tagsten (foto 2 + 3 + 4). Ligeledes er der flere tagsten med revner eller frostsprængninger (foto 5 + 6 + 7). På steder, hvor der er "trådt igennem" eller lægter er nedbrudt ses mindre nedbøjning i tagflader. Afdækning af sternbrædder (foto 8 + 9) og ved vinduesparti (foto 10 + 11) er ikke afsluttet tæt til tagstens profil. Langs tagrender ses, at undertag ingen steder er ført ud i tagrender (foto 12 + 13). Ved at løfte en tagsten bekræftes dette (foto 14 + 15).
Ad 1. Konklusion:	Taghældning under 20° anses ikke for egnet til teglstens-dækning - såvel med som uden undertag - pga. større risiko for frostskafer. "Åbne" inddækninger medfører, at nedbør ledes ned på undertaget og herfra ud i tagrender. Imidlertid er undertag ikke ført ud i tagrender. Nedbør vil kunne løbe ned i udhænget. Ved partiel blotlægning er det konstateret, at der ikke er anvendt afstandslist. Dette har medført nedbrydning i dele af lægter.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	<u>TR pkt. 8.1:</u> Der angives både K3 og K1 for frostskafer på teglsten, hvilket er misvisende for den udførte konstruktion med undertag. Manglende afslutning af undertag i tagrender giver risiko for skade på andre bygningsdele = K3. BB skal ikke løfte tagsten, men den lave hældning, sten med frostskafer, de åbne samlinger og den synlig fejl ved undertaget - bør skærpe opmærksomheden evt. med note om yderligere risiko. Derfor en det forsømmelse.

	TR side 16: Fejl ved angivelse af taghældning 15 – 35°
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	a): Udbedring af visuelle forhold ved åbne samlinger og etablering af undertag ud i tagrende skønnes muligt for ca. kr. 60.000.- eller b): Udskiftning af Monarfol til fast undertag, lægter på afstandslist og tagfod klar til lægning af teglsten ca. kr. 240.000.-.
Ad 1. Forbedringer:	a): Fortrinsvis reparation uden forbedringsværdi. b): Forbedringsværdi i forhold til konstruktionens alders ca. 50 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	
Skønsmandens erklæring J.nr. 14096	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Overdækket terrasse med nedbrydning:	Øverste sternbrædt og yderste spær fremstår med synlige tegn på råd-svampeskade (foto 16 + 17 + 18).
Ad 2. Konklusion:	Træværk skønnes at være blevet malerbehandlet efter længere tids forsømmelse.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skønnes også at have været synligt for 3 år siden. Burde være angivet og med K2.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af nedbrudt træværk med af/påmontage af tagplader, kr. 8.000.-
Ad 2. Forbedringer:	Ud fra skønnet alder ca. 40 år anslås forbedring til 30 %.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	