

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14161

Besigtigelse den:	17. marts 2015 kl. 10.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	
Til stede ved skønsmødet:	
Ikke til stede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Dato:	Navn:

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Vandindtrængning gennem undertaget, fabrikat Interproof.
Klagers påstand:	1. Udskiftning af undertaget jf. tilbud i alt 125.000 kr. incl. moms. Klagers krav er anført til 51.250 kr. + tætning af rygning og montering af fuglegitter/snefang.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afviser erstatningskrav.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr
Øvrige forhold:	Intet

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Vandindtrængning gennem undertaget, fabrikat Interproof.	Taget er udført af betontagsten, og der er ca. 25 gr. taghældning. Der mangler udvendig tætning ved rygning. Undertaget har skjolder flere steder. Skjolderne er dog ikke særlig markante, og der er en del spærfag, hvor der ikke ses skjolder. Der kan ikke måles fugt i undertaget. Undertaget er af fabrikatet Interproof. Spærfag/tagkonstruktion er ikke misfarvet, og der kan ikke måles fugt i træværk i trækonstruktionen. Der er tegn på lidt forhøjet fugt i isoleringen, set ved område ud for loftslem. Der kan ikke måles fugt i gangbro. Der ses ikke fugtskader på loft i boligen. Der er ikke ventiler i undertaget, og visuelt ikke helt 5 cm ventilationsspalte forneden, som er det normale gennemsnitskrav for ventilation ved tagfod.
Ad 1. Konklusion:	Ud fra de konstaterede problemer med undertaget, der opstår ved snevejr og kraftigt regnskyl, skal undertaget skiftes ud. Der henvises til bilag 4, 5, 6 og 7 i sagen. Der skal foretages tætning ved rygning og udføres korrekt ventilation af tagrum.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Vedr. tag er der i tilstandsrapporten under pkt. A 1.1. K1 anført: "Der er enkelte løst liggende tagsten i skotrende. Der mangler tætning under tag belægning mod zink skotrende. Note: Grundet manglende tætning under tætning og under tag belægning, kan der ske indtrængen af fygesne." Der er udført allonge den 12.11.2013, hvor der under bemærkninger til tilstandsrapport er anført: "Bemærkninger 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? Loftrum er ikke besigtiget på grund af for megen bohaved, er besigtiget 1 meter omkring loftlem (JA bygning A). Rettes til Bemærkninger 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? (NEJ)." Det er min vurdering, at jeg ikke med sikkerhed kan

	anføre, at undertagets fabrikationsmærke Interproof har været synlig ved udfærdigelse af allonge, idet udragende del af undertaget foroven ved rygningen ifølge klager er blevet bøjet ned, og undertaget er revet i den ene side for at se mærket, og navnet er ikke umiddelbart synligt andre steder. De problemer, der er med undertaget, har efter min vurdering således ikke kunnet indgå i tilstandsrapporten. Det er min vurdering, at jeg ikke med sikkerhed kan anføre, at der ved udfærdigelse af allongen, har været skjolder på undertaget, der kunne give mistanke om utætheder i undertaget. Der henvises også til bilag 5 i sagen, hvor det er anført: "Ved en besigtigelse af tagrummet i en tør periode uden nedbør - kan det ikke umiddelbart konstateres skader eller fejl på undertaget - spær og trækonstruktioner er ikke misfarvet, undertaget er rent uden misfarvninger." Det er min vurdering, at manglende tætning under rygning og ventilation af tagrummet, som ikke er udført i henhold til gældende forskrifter, skulle have været anført i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af undertaget og nedtagning og genoplægning af bestående tagsten, incl. tætning med gratbånd under rygning samt undertagsventiler (se bilag 4 i sagen).....130.000 kr. Tætning ved rygning anslås til10.000 kr. Sikkerhedsudstyr ved etablering af tætning ved rygning5.000 kr. Etablering af ekstra ventilation4.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Vedr. udskiftning af undertag anslås til ...40.000 kr.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet