

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16008

Besigtigelse den:	xx
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	xx
Til stede ved skønsmødet:	- xx
Ikke til stede:	- xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	10 sider med 19 fotos.
Dato:	Navn:
8. april 2016	xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utætheder i taget: Skader i de fleste tagplader og ved inddækninger, som skulle have haft karakteren K3.
Klagers påstand:	1. Dækning af udgifter forbundet med udskiftning af hele taget.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede har ikke kommenteret sagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr
Øvrige forhold:	Indklagede var indkaldt mundtligt og skriftligt, men mødte ikke op. Ved indledende syns- og skønsmøde blev indklagede kontaktet telefonisk, og indklagede meddelte, at han ikke havde mulighed for at komme.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Utætheder i taget: Skader i de fleste tagplader og ved inddækninger, som skulle have haft karakteren K3.	Boligen har tagflade ca. mod syd og mellembygning, hvor der er rygning og to tagflader ca. mod nord. Tagbelægningen består af fiberarmerede asbestholdige bølgeplader. På boligen, hvor der er skråt tag ca. mod syd, er der flere fiberarmerede bølgeplader med revnedannelser, og inddækning ved aftræk er ikke korrekt udført og er i dårlig stand. I mellembygning har klager udskiftet flere rygningplader, som iflg. bilag i sagen havde flere revnedannelser. Der er manglende tilslutning ved inddækning ved ovenlys. Der er tætnet med pap ved ovenlys og mellem rygning og ovenlys. På boligen, hvor der er skrå tagflade ca. mod nord ud for mellembygningen er der enkelte fiberarmerede bølgeplader med revnedannelser. På boligdel - som er udlejet og har tagflade ca. mod nord - er der flere fiberarmerede bølgeplader med revnedannelser/begyndende revnedannelser. I den udlejede del af boligen er der udført afdækning med presenning ind mod skel i forbindelse med utætheder. Der er afskalninger og fordybninger flere steder i de fiberarmerede bølgeplader på tagflader. Der er en del mos flere steder på taget. Utæt inddækning ved skorsten er repareret af klager. Under tagflade i udlejet del af boligen, hvor der er afdækket med presenning, er beklædning/isolering fjernet pga. fugt. Beklædning/isolering er fjernet af klager, og der ses her, at isolering ligger ud mod lægterne.
Ad 1. Konklusion:	Det er min vurdering, at de anførte skader vil udvikle sig, og skaderne nødvendiggør oplægning af nyt tag.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er anført vedr. tagkonstruktion/belægning/skorsten:

	A 1.1 K1: "Der er ingen fugleklodser under tagplader. Note: Der er risiko for at fugle/skadedyr kan komme ind under tagplader og gøre skade på bygningsdele." A 1.1 K2: "Der er knækket flig af tagplade ved kant af gavl mod øst." A 1.3 K1: "Inddækningsprofil langs tagkant ved den høje del af bygninger er ujævn og bølget i den underste del af inddækning." A 1.6 K3: "Tagrende på mellembygning mod nabo mod syd er ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Note: Skaderne giver risiko for at vand/fugt trænger ind i tagkonstruktionen." A 1.6 K3: "Tagnedløb mod nabobygning mod vest er ikke ført til tagbrønd, tagrende er ført ud over tagflade på nabobygning. Note: Udførelsen vurderes at give risiko for vand/fugtindtrængen og følgeskader herfra." Det er min vurdering, at der i tilstandsrapporten også skulle have være anført: A 1.1 K3: Der er flere revnedannelser og afskalninger i de fiberarmerede bølgeplader, bla. på tagflade ca. mod syd. Tagplade ved ovenlys er dækket af med pap, og pappen slutter ikke tæt. Note: Der er risiko for fugtskader/følgeskader i tilstødende underliggende bygningsdele. A 1.1 K3: Der er revnedannelser i flere rygningplader over mellembygning. Note: Revnedannelserne medfører fugtskader i tilstødende underliggende bygningsdele. A 1.1 K3: Der en del mos på taget flere steder, bla. mod nord. Note: Større mosdannelser er skadelig for fiberarmerede bølgeplader og kan give skader i taget og vokse ind mellem tagpladerne. Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner. A 1.3 K3: Inddækning ved ovenlys i mellembygning har manglende tilslutning. Note: Der er risiko for fugtskader/følgeskader i tilstødende underliggende bygningsdele. Inddækning
--	---

	er udført i pap og metal. A 1.3 K3: Inddækning ved skorsten og aftræk er flere steder i dårlig stand, og der er utætheder. Note: Der er fugtskader og risiko for fugtskader i underliggende bygningsdele. Hvor der er foretaget afdækning med presenning, og hvor beklædning/isolering er fjernet pga. fugtskader ses der, at isolering ligger ud imod taglægter, og derfor ikke giver tilstrækkelig ventilation. Dette forhold har efter min vurdering ikke været synligt ved udførelse af tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslag over udgifter til nyt tag incl. diverse inddækninger og nye lægter anslås til375.000 kr. Udgifter til stillads anslås til50.000kr.
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringer vedr. nyt tag anslås til.....183.000 kr. Krav til efterisolering i forbindelse med nyt tag indgår ikke i overslaget, idet det betragtes som en forbedring. Udgiften til efterisolering mv. anslås til 110.000 kr. incl. moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet