

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16013

Besigtigelsesdato:	29. marts 2016.
Ejendommen :	xx
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	xx
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/S.S.)	xx
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud) :	1. xx
Datering, navn og underskrift.	xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Nedbrudt undertag. 2. Uregelmæssige tagsten. 3. Utæthed ved tagkip. Klagepunkterne er sammenhængende. I skønserklæringen er de 3 punkter samlet i ét punkt:
-----------------------------	---

	1. Nedbrudt undertag.
Klagers påstand:	Udbedring af ovennævnte forhold. Anslået pris kr 150.000 – 200.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er intet loftrum, så undertaget har ikke kunnet besigtiges indefra.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet, +10°C.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Nedbrudt undertag.	Tagkonstruktionen er et paralleltagskonstruktion. Undertaget kan derfor ikke besigtiges indefra. Ved tagfoden er undertaget ført ud i tagrenden. Der er ikke udført fodblik. Undertaget er Monarfol, som er en frithængende banevare af armeret plastfilm. Ved den synlige del af undertaget ved tagrenden er undertaget stærkt forvitret. (Foto 2.) Tagdækningen er en åben tagdækning af vingetagsten. (Foto 2 og 5) Ved taget over indgangen ligger tagstenene uregelmæssige. (Foto 3 og 5). Af sagens bilag 4 og bilag 5 fremgår, at den skjulte del af undertaget er stærkt forvitret
Ad 1. Konklusion:	Undertaget må anses for udtjent. Undertaget er ikke længere tæt. Undertaget skal snarest udskiftes.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten er udarbejdet i juli 2013. Forvitringen af undertaget ved tagrenden er øget i løbet af de næsten 3 år, der er gået siden tilstandsrapporten blev udarbejdet. <u>Fodblik.</u> Efter anvisninger fra 1969 om Monarfol-Undertag (senere revideret juni 1977) fremgår: Der bør anvendes fodblik eller tilsvarende til vandaflledning til tagrende. Af detailtegninger om afslutning af Monarfol ved tagrende fremgår i alle tilfælde, at der anvendes fodblik. Det er en fejl, at det manglende fodblik ikke er bemærket i tilstandsrapporten.

	<u>Tagets restlevetid.</u> Af håndbog for Beskikkede Bygningssagkyndige afsnit 3 side 58 fremgår, "Det er den tagkomponent (tagdækning, inddækning eller undertag) med den korteste restlevetid, der skal angives" De tabelmæssige restlevetider er 25 år for vingetagstenene og 0-5 år for undertaget. Det er en fejl, at BB ikke har angivet undertaget som grundlag for en vurdering af tagets restlevetid.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	<u>1.10 Undertag K3:</u> Der mangler fodblik, hvorved vand på undertag ledes til tagrenden. Note: Manglende undertag øger risikoen for, at vand fra undertaget trænger ned i facadens murværk og medfører fugt- og frostskaader. <u>1.10 Undertag UN.</u> Monarfolundertaget er forvitret ved den synlige del af tagfoden. Note: Ved stikprøvevis aftagning af tagstenene bør undertagets tilstand undersøges nærmere.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Udskiftning af ca. 70 m2 undertag incl. indbygning af fodblik kr. 175.000,-.
Ad1. Forbedringer:	Forbedringen skønnes til 80% svarende til kr. 140.000,-.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad1. Eventuelt.	Ingen bemærkninger.