

SKØNSERKLÆRING

J. NR. 16080

Besigtigelsesdato:	15.07.2016
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. revnede tagsten og ujævn tagbelægning. 2. defekt/forkert udført undertag. 3. råd i lægter og spær.
Klagers påstand:	Forholdene burde være noteret i tilstandsrapport. KL ønsker dækning af udgifterne til udbedring af forholdene og/eller dækning af selvrisiko (ejer oplyser at dele af skader dækket af ejers hus, - og/eller ejerskifteforsikring).
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afviser ikke at han måske har overset enkelte revnede tagsten, men oplyser samtidig at det er ikke muligt at kontrollere samtlige sten i forbindelse med besigtigelse. I pkt. 1.10, stk. 1 er det nævnt at undertaget har løsnet sig. I pkt. 1.10, stk. 2 er manglende fodbræt/fodblik beskrevet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, 16 ⁰ , frisk vind.
Øvrige forhold:	Klagepunkt 1 og 2 er en, af ejer, udspecificering af oprindeligt klagepunkt 1.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres flere revnede tag, - og tudsten på begge tagflader, foto 3 - 8. Ujævnheder skyldes hovedsagelig oplægningsmetode, og vurderes at være af kosmetisk karakter.
Ad 1. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare i forbindelse med BS besigtigelse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skader er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket de burde da forholdet medfører risiko for vandindtrængning, især da undertaget flere steder er utæt.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af defekte tagsten. 7.500,- (optalt af ejer til 34 stk.).
Ad 1. Forbedringer:	Udskiftning af defekte tagsten medfører ingen forbedringsværdi.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 1. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres mangelfuldt overlæg i undertagssamlings, samt manglende tæthed omkring undertagsgennemføringer, foto 11, 12 og 14. Herudover kunne det konstateres at undertaget ikke er afsluttet med fodblik/fodbræt. Enkelte steder kunne der konstateres lettere fugtskjalde på overside isolering, foto 13.
Ad 2. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Utætheder i undertag er delvis beskrevet registreret/omtalt i tilstandsrapporten under pkt. 1.10, stk. 1. Manglende fodbræt/fodblik er nævnt i pkt. 1.10, stk. 2. Manglende tætning omkring gennemføringer er ikke registreret. Alle forhold medfører risiko for indtrængning af slagregn/fygesne hvorfor disse burde karakteriseres K3. I tilfælde hvor tagbelægningen er intakt, vurderes risikoen for fugtindtrængning dog at være begrænset, da de pågældende tagsten er rimelige tætte i overlæg/samlings, hvorfor forholdene i sådanne tilfælde kan karakteriseres med K1.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tætning (tapening) af undertag. 2.500,-
Ad 2. Forbedringer:	Tætning af undertag medfører ingen forbedringsværdi.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 2. Eventuelt:	Ejer oplyser at sælgere har oplyst at undertaget tidligere er repareret.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>							
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne, ved gavl mod øst, konstateres nedbrydning i dækbræt, samt misfarvning og begyndende nedbrydning i spær herunder, foto 9 og 10. Der kunne dog ikke konstateres nedbrydning i lægter.						
Ad 3. Konklusion:	Nedbrydning i dækbræt har med overvejende sandsynlighed været konstaterbart i forbindelse med BS besigtigelse. Det kan ikke vurderes hvorvidt, eller i hvor stort omfang, misfarvning på spær i tagrum var synligt i forbindelse med BS besigtigelse, da forholdet med overvejende sandsynlighed er forværret i perioden mellem BS besigtigelse og skønsforretningen (ca. 1½ år)						
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Nedbrydning i dækbræt burde være nævnt i tilstandsrapporten da forholdet medfører risiko for fugtindtrængning og/eller nedbrydning i underliggende træværk.						
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Udskiftning af beskadiget træværk udvendig, inkl. malerarbejder.</td><td style="text-align: right;">4.000,-</td></tr> <tr> <td>Udlusning af beskadiget område på spær, samt udskiftning af eventuelle nedbrudte lægteender.</td><td style="text-align: right;"><u>3.000,-</u></td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right;">7.000,-</td></tr> </table>	Udskiftning af beskadiget træværk udvendig, inkl. malerarbejder.	4.000,-	Udlusning af beskadiget område på spær, samt udskiftning af eventuelle nedbrudte lægteender.	<u>3.000,-</u>	I alt	7.000,-
Udskiftning af beskadiget træværk udvendig, inkl. malerarbejder.	4.000,-						
Udlusning af beskadiget område på spær, samt udskiftning af eventuelle nedbrudte lægteender.	<u>3.000,-</u>						
I alt	7.000,-						
Ad 3. Forbedringer:	Forbedringsværdi ved udskiftning af udvendig træværk vurderes til 70 %. Reparation af spær og lægter udgør ingen forbedring.						
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser	-						
Ad 3. Eventuelt:	-						

FOTOS

Foto 1
Facade mod nord/øst



Foto 2
Facade mod syd/vest



Foto 3
Revne tagsten mod nord.



Foto 4
Utæthed ved taghætte nr. 1 mod nord.



Foto 5
Utæthed ved taghætte nr. 2 samt revnet tagsten mod nord.



Foto 6
Revne tagsten mod syd.



Foto 7
Revnede tagsten mod syd.



Foto 8
Revnet tudsten mod syd.



Foto 9
Defekt/revnet tagsten, samt ned-
brydning i dækbræt ved øst gavl.



Foto 10

Begyndende nedbrydning i gavlspar ved øst gavl (i området under defekt dækbræt).



Foto 11

Utæthed som følge af manglende overlæg i undertags samlinger.



Foto 12

Manglende overlæg i undertags samlinger.



Foto 13

Lettere tegn på dryp (fugtindtrængning) på overside isolering.



Foto 14

Mangelfuld tætning omkring gennemføringer i undertag (mangelende undertagskraver)

