

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17020

Besigtigelsesdato:	28. april 2017.
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 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.	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. For lav taghældning. 2. Manglende overlæg på tagplader. 3. Løsthængende udhængsklodser. 4. Manglende vindskeder. 5. Overspændte tagskruer. 6. Fejlmonteret snefang i kip. 7. Manglende dampspærre. 8. Mangelfuld ventilation. 9. Manglende tagrende og tagnedløb, tilbygning.
Klagers påstand:	Udbedring af fejl ved taget kr. 125.756,-. Omkostninger i forbindelse med sagen ca. kr. 20.000,-.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen særskilt forklaring fra BB.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, finregn +6 °C.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1.For lav taghældning.	Huset er et type-sommerhus, opført i 1969. Huset er tilbygget omkring 2011. Samtidig med tilbygningen er der monteret nye tagplader, og der er foretaget efterisolering af tagkonstruktionen Tagkonstruktionen er en paralleltagskonstruktion. Tagdækning er med bølgeeternitplader type B7.Pladerne i det oprindelige hus var bølgeeternitplader type B6. Ydervæggene er massive gasbetonblokke. KK har klaget over, at der i tilfælde af kraftig regn har været en gennemsivning.i taget. BB og KK var ved skønsmødet enige om, at der ikke var tegn på gennemtrængende fugt, da tilstandsrapporten blev udfærdiget hhv. ved overtagelse af huset. Fabrikanten af tagpladerne har foreskrevet en minimums taghældning på 14 grader. Hvis dette ikke overholdes bortfalder garantien. Ved skønsmødet foretog skønsmanden måling af taghældninger. Den viste følgende: Tagplader, bortset fra nederste pladerække: 12,3 grader. (Foto 3). Nederste tagpladerække: 9,4 grader (Foto 4). Dækbræt på vindskede: 14,3 grader. (Foto 5 og 6) Lofterne i værelserne blev besigtiget. I værelserne var der svage tegn på gennemsivninger. (Foto 7.).
Ad 1. Konklusion:	Bølgeeternitpladerne ligger med et overlæg, som reducerer pladehældningen. Den korrekte taghældning måles på spær, vindskeder og dækbrædder. Som vist på foto 3 er denne taghældning 14,3 grader og altså større end 14 grader. Den nederste række tagplader har en afvigende hældning. Dette kan betyde, at disse tagplader får en kortere levetid.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Reglerne for taghældningen var også gældende ved husets opførelse. Hældningen på tagkonstruktionen (selv spærkonstruktionen) opfylder fabrikantens krav, hvorfor det vurderes, at BB ikke har begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med dette klagepunkt. Den reducerede hældning på den nederste pladerække kan øge risikoen for utæthed, men da der ikke var tegn på utætheder, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, har BB ikke begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med dette del-klagepunkt.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten.	Ingen bemærkninger.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl.moms :	Ingen bemærkninger.
Ad1. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Manglende overlæg.	Det fremgår af bilag 5, at der er manglende overlæg ved nogle af tagpladerne.
Ad. 2. Konklusion.	Erkendelsen heraf vil dels kræve særligt fagkundskab og dels kræve færdsel på taget. Der var ikke tegn på følgeskader i form af utætheder ved bygningsgennemgangen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	De stillede krav kræves ikke opfyldt af en bygningssagkyndig. BB har ikke begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med dette klagepunkt.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad. 2. Forbedringer.	Ingen bemærkninger.
Ad. 3. Løsthængende udhængsklodser.	KK har anført, at afslutningen af tagplader mod tagudhænget er mangelfuld

A.3. Konklusion:	Da der ikke er et loftrum, hvorfra tagets afslutning ved tagudhænget kan besigtiges, vil en undersøgelse kræve destruktive indgreb i form af fjernelse af nogle tagplader.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke pålagt de bygningssagkyndige, at udføre destruktive indgreb. BB har ikke begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med dette klagepunkt.
Ad. 3 Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad. 3. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad. 4, manglende vindskeder:	Ved tilbygningens afslutning ved gavlen mangler inddækning mellem tagplader og vindskeder.(Foto 8).
Ad. 4. Konklusion:	Den manglende afslutning øger risikoen for opfugtning og nedbrydning af vindskeder og lægteender.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at BB ikke har bemærket den mangelfulde afslutning.
Ad. 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	<u>1.3 Skotrender / vindskeder: K3</u> Der mangler inddækning mellem tagplader og vindskeder. Note: Der er ikke udført egentlig inddækning mellem tagplader og vindskeder og yderste bølge på tagpladerne har hældning med vindskederne. Dette øger risikoen for opfugtning og nedbrydning af såvel vindskeder, som lægteender.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af inddækning mellem bølgeeternitplader og vindskeder skønnes til kr. 10.000,-.
Ad. 4. Forbedringer:	Forbedringen i form af reduceret vedligeholdelse skønnes til 20% svarende til kr. 2.000,-.
Ad. 5. Overspændte tagskruer:	KK har via en håndværksevirsomhed fået oplyst, at tagskruerne (dem, som tagpladerne fastgøres med) er overspændte. Dette øger risikoen for revnedannelser i tagpladerne. Der var ved eftersynet ikke konstateret sådanne følgeskader.

Ad 5. Konklusion:	Det er ikke forlangt, at en bygningssagkyndig ved hjælp af en momentnøgle skal eftergå tagskruernes spænding.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	BB har ikke begået fejl eller forsømmelser vedrørende dette klagepunkt.
Ad. 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad.5. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad. 6. Fejlmonteret snefang:	KK har via en håndværksvirksomhed fået oplyst, at der mangler snefang mellem bølgeeternitpladerne og rygningspladerne. Ved paraleltagskonstruktioner, kan dette kun undersøges ved at afmontere 1 eller flere rygningsplader.
Ad. 6. Konklusion:	Manglende eller mangelfuldt snefang giver øget risiko for indtrængende fygesne og vandskader. KK oplyste, at der ved KK's overtagelse af sommerhuset ikke var tegn på følgeskader, men at der siden overtagelsen har været konstateret indtrængende vand flere steder. En mindre del kan skyldes indtrængende fygesne.
Ad. 6. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke pålagt de bygningssagkyndige at foretage afmontering af rygningsplader eller lignende destruktive indgreb for at undersøge om der er helt eller delvist snefang.
Ad. 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Ingen bemærkninger.
Ad. 6. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad. 7. Manglende dampspærre:	KK oplyste, at en håndværker ved afmontering af en tagplade har konstateret, at tagkonstruktionen er efterisoleret op til 300 mm, men at der ikke var indbygget en dampspærre.

Ad 7 Konklusion:	Ved helårlig opvarmning skal der indbygges en dampspærre.
Ad. 7. Fejl og forsømmelser:	En konstatering af manglende dampspærre kræver ved paralleltagskonstruktioner, at en tagplade afmonteres. Dette er ikke pålagt de bygningssagkyndige. BB har ikke begået fejl eller forsømmelser vedrørende dette klagepunkt.
Ad. 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Mangelfuld ventilation:	KK oplyste, at en håndværksevirkomhed havde åbnet taget og konstateret, at ventilationen af tagkonstruktionen er mangelfuld.
Ad. 8. Konklusion:	Mangelfuld ventilation øger risikoen for fugtskader, trænedbrydninger og skimmelvækst.
Ad. 8. Fejl og forsømmelser:	En konstatering af mangelfuld ventilation kræver et destruktivt indgreb, som ikke er pålagt de bygningssagkyndige. BB har ikke begået fejl eller forsømmelser vedrørende dette klagepunkt.
Ad. 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 8. Overslag over udbedringsomkostninger inkl. moms.	Ingen bemærkninger.
Ad. 8. Forbedringer.	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Manglende tagrender og nedløb ved tilbygningen:	Ved tilbygningens haveside er der ikke udført tagrender og tagnedløb.
Ad. 9 Konklusion:	Ved tilbygningen er der trævinduer med kontakt til terræn. Afdrypningen fra taget giver øget risiko for skader på vinduerne. (Foto 9)
Ad.9. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at forholdet og den øgede risiko for følgeskader ikke er bemærket.

Ad. 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	<u>1.6 Tagrender/tagnedløb K3</u> Ved en del af tilbygningen er der ikke udført tagrende og tagnedløb. Note. Den manglende tagrende og tagnedløb giver øget risiko for opfugtning og nedbrydning af trævinduerne.
Ad.9. Overslag over udbedringsudgifterne inkl. moms:	Etablering af tagrende, tagnedløb og afløb skønnes til kr. 20.000,-
Ad. 9. Forbedringer:	Forbedringen i form af efterfølgende reducerede vedligeholdelsesomkostninger skønnes til 20 % svarende til kr. 4.000,-.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig:
Eventuelt.	Ingen bemærkninger.