

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17142

Besigtigelsesdato:	3/1-2018, kl. 14,00
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1) Tagdækningen med Romerfals-tegl-tagsten fra år 1969 med lav hældning 2) Tagdækningen mod nord, 2 etagers højde, er kun besigtiget fra terræn langt fra huset, på grund af højden og terrænfald, dog kan man fra stige på øst-gavlen få nogen sigt på tagdækningen.
Klagers påstand:	BS burde have givet bemærkninger til tagbelægningens tilstand og hældning; hovedsageligt mod nord, 2 etagers højde. Den tidligere tilstandsrapport dateret 4/5-2009 med allonge er først modtaget efter indflytningen, hvori der skrives: "Der er ved besigtigelse 17/7-2009 konstateret 5-10 defekte tagsten i tagflade mod syd. <i>Der tilføres til tilstandsrapporten 8.1., K3: Der er defekte tagsten ca. 5-10 stk. i tagflader mod syd. Det bør nærmere undersøges om tagsten i tagflader mod nord har skader.</i> <i>Note: Forholdet kan indebære risiko for følgeskader grundet utæt tagbelægning</i> <i>Dato: 21/7-2009".</i> Kl opdagede problemet første gang han skulle rense tagrender. Der lå meget teglsmuld i tagrenden mod nord.

	BS udtaler: At han besigtigede taget fra stige på sydsiden. <i>Lægningsvejledning i henhold til publikationen Tegl 9 dateret 1962 skulle / burde der have været fast undertag?</i> <i>Tegl 9; November 1968 handler om Munkeforbandt!</i> <i>Der må være tale om et hukommelsesvig, der er sandsynligvis tale om Tegl 6.</i> <i>I Tegl 6, der er den relevante, nævnes intet om fast undertag i forbindelse med Romertegl; se side 17.</i> <i>Derimod nævnes: "Ved eenfamiliehuse kan disse tagsten med imprægnering anvendes ved taghældning helt ned til 25° uden undertag".</i>
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ca. +4°C og regn.
Øvrige forhold:	ingen særlige bemærkninger.
Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	Taghældningen er 15° og der indbygget undertag, som fungerer, ellers havde der været vandskader. Det blev oplyst, at der er fundet flere forskellige fabrikater tagsten i forbindelse med den udskiftning af tagsten som forsikringsselskabet deltager i. Mod syd; 1 etage, kan besigtiges fra almindelig stige: Tagdækningen er, alderen i betragtning, pæn og det ses, at der er udskiftet 3 tagsten. Oplyst udført af sælger.

	Mod nord; 2 etager: Tagdækningen har kun været synbar for BS helt nede fra naboskellet i haven, hvilket ikke giver et godt billede, både på grund af afstanden og på grund af den ringe taghældning og terrænfaldet; også selv om der har været anvendt kikkert. Denne besigtigelse var vanskeliggjort på grund af stilladset. Fra stige op ad øst-gavlen kan man få sigt over tagdækningen mod nord, men herfra får man ikke et retvisende billede; se fotografier. D.d. er der opsat stillads, hvilket giver et helt anderledes billede. I tagdækningen indgår undertag. Gennem alle tilgængelige udhængsbrædder kunne Monarfol-undertag besigtiges. Undertaget ligger mellem spær/taglægter, som man udførte det i år 1970. Mod nord er der både Monarfol og tagpap. Dette kunne kun besigtiges oppefra via stilladset.
Ad 1. Konklusion:	Indvendigt er der ikke tegn på udtjent tagdækning, så som vandskjolder på lofter og lignende og udvendigt har en besigtigelse efter bestemmelserne i Håndbogen ikke kunne afsløre den nordre tagdæknings dårlige tilstand i sit fulde omfang. Det skal i øvrigt erindres, at tagdækningen fra år 1970.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	På trods af ovennævnte skulle BS, i henhold til reglerne i Håndbogen, have gennemlæst den tidligere tilstandsrapport fra 4/5-2009 inklusive allongen og givet tagdækningen mod nord karakteren UN.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Defekte tagsten udskiftes incl. adgang, affaldshåndtering mv. Kr. incl. moms 50.000.
Ad 1. Forbedringer:	Da taget er 47 år gammelt vurderes forbedringen at være. Kr. incl. moms 40.000.