

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<i>1. Taget er forkert beskrevet i rapporten</i>
Klagers påstand:	1. KL har efter købet haft et tagfirma til at gennemgå taget med henblik på at få det afrenset og malet. Firmaet har vurderet, at taget skal udskiftes. Taget er i tilstandsrapporten beskrevet med en restlevetid på over 10 år. KL finder ikke, at beskrivelsen er retvisende og kræver dækning for 140 - 150.000 kr som en udskiftning af taget koster.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BS anfører, at vurderingen af restlevetiden beror på et tabelopslag og at der i rapporten er anført 4 skader på taget, nemlig... K1 på alger og mos K1 på krakeleringer og afskalninger K2 på nedbrydning i træværk K3 på revnede tagplader ... foruden at der i sammenfatningen er anført, at taget bør være et fokusområde. BS fastholder at rapporten er dækkende og retvisende og afviser klagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	12 grader, overskyet. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et halvt dobbelthus, opført som traditionelt muret enfamiliehus i 1983.

	Tagkonstruktionen er 30 graders gitterspær, loftet er vandret isoleret og taget er dækket af asbestholdige bølgeeternitplader. Se oversigtsfoto 1 og 2. Rapporten er udarbejdet i september 2020. KL køber ejendommen i oktober 2020 og overtager huset i april 2021. KL oplyser, at han på baggrund af tilstandsrapportens bemærkninger tager kontakt til et tagfirma i november 2020 med henblik på udskiftning af revnede tagplader samt en afrensning og malerbehandling af tagfladen. Tagfirmaet afviser at skaderne kan udbedres og konkluderer i stedet, at taget bør udskiftes nu. Der klages til Nævnet i januar 2021. KL oplyser ved skønsmødet, at taget er tæt og at der ikke er følgeskader i huset.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Taget er forkert beskrevet i rapporten
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Taget er det originale bølgeeternittag fra opførelsen i 1983. Begge tagflader er dækket af kraftig mos- og algevækst, se foto 3 og 4. Der ses en del afskalninger og krakeleringer i overfladen, særligt på kanterne og overlæggene mellem pladerne, se foto 5. Der ses ganske få revnede tagplader, bl.a. ved østgavlen på den nordvendte tagflade. I tagrummet fremstår tagpladerne uden hvidlige saltudtræk på bagsiden og der ses ingen fugtskjolder på taglægter og spær eller tegn på drypmærker i isoleringen, se foto 6. Der måles samme fugtighed i taglægterne som i tængerne på gitterspærerne, se foto 7 og 8. Der er således ikke tegn på optugtning. Det bemærkes her, at der i døgnet forud for skønsmødet faldt over 15 mm nedbør som dagsregn i området, se nedbørsdata fra OMi, der vedlægges som foto 9. Der ses ingen følgeskader i boligen.
Ad 1. Konklusion:	BS har ved skønsmødet fremlagt billeder fra besigtigelsen, der er identiske med de konstaterede forhold.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tabelopslaget er udført korrekt i forhold til tagets alder. Restlevetiden skal anføres til over 10 år.

	Mos- og algevæksten skal bemærkes med en K1-anmærkning i en retvisende tilstandsrapport. Afskalningerne og krakeleringerne på tagpladerne skal noteres med en K1-anmærkning i en retvisende tilstandsrapport. Revner i tagplader skal anføres med en K3-anmærkning i en retvisende tilstandsrapport. Skaderne er noteret som anført og rapporten er på alle 4 områder retvisende og beskrivelsen vurderes at være fyldestgørende.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Taget vil kunne udskiftes med et tilsvarende eternittag for ca. 115.000 kr, incl. moms. De fremlagte tilbud er på en tagdækning med betontagsten.
Ad 1. Forbedringer:	Tagets restværdi fastsættes jf. levetidstabeller fra Forsikring & Pension, oktober 2001, til 56 %. (SfB(47) / 38 år / almindelig vedligehold / moderat miljø) Forbedringsværdien er 44 %, svarende til 50.600 kr.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger