

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<i>1. Taget er beskrevet forkert i rapporten</i>
Klagers påstand:	1. Taget er væsentligt ringere end beskrevet i tilstandsrapporten. Hele taget skal udskiftes hurtigst muligt. KL har indhentet tilbud på i alt 274.850 kr, incl. moms. Kravet er en rimelig dækning af denne udgift.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BS kunne ikke besigtige den nordvendte tagflade pga. snedække. Denne tagside er undtaget i rapporten. På den sydvendte tagflade noteres mos og alger, overfladerevner, forvittringer og defekte tagplader langs vindsmeden. Skaderne registreres som kritiske skader med en rød anmærkning og i noten bemærkes, at vandindtrængning kan medføre vandskader. BS vurderer, at bemærkningerne er dækkende og retvisende og afviser klagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	20 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold, men det bemærkes, at ejendommen er besigtiget i februar 2021, hvor taget var dækket af sne. Der er fremlagt billeder fra besigtigelsen i sagen. Den nordvendte tagflade var helt snedækket og er undtaget i tilstandsrapporten. På den sydvendte tagflade var mindre områder langs tagfoden dækket af sne. Tagfladen er ikke undtaget i rapporten.

Øvrige forhold:	Fritliggende enfamiliehus i ét plan og med uudnyttet tagetage. Huset er opført i 1967. Taget er asbestholdige bølgeeternitplader på gitterspær. Se oversigtsfoto 1
------------------------	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Taget er beskrevet forkert i rapporten
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Tagpladerne er i almindelighed stærkt forvitrede og ses med betydelige afskalninger og revner i overfladen. Se foto 3 og 4. Skaderne ses jævnt fordelt over tagfladen, dog tydeligst langs tagfoden. Der ses kraftig mos og algevækst på det meste af tagfladen, særligt på den nordvendte tagflade, der har været undtaget i tilstandsrapporten. Se foto 2 Der ses ingen følgeskader og KL oplyser, at taget ikke har været utæt. I tagrummet ses ingen tegn på skader. Tagpladerne er ikke forvitrede på bagsiden, der ses ikke revner eller tegn på fugtindtrængning. Spær og lægter er helt tørre, der måles 15 % fugt i træværket, hvilket er helt normalt for årstiden. Se foto 5 og 6. Revnerne og afskalningerne på tagpladerne er således overfladiske, men kritiske.
Ad 1. Konklusion:	Den nordvendte tagflade kunne ikke synes pga. snedække ved huseftersynet. Forholdene på den sydvendte tagflade og i tagrummet vurderes at have været identiske ved huseftersynet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forbeholdet om snedække af den nordlige tagflade er velbegrundet og korrekt anført i tilstandsrapporten. BS anvender ordene <i>overfladerevner</i> og <i>forvittringer</i> ved beskrivelse af skaderne på den sydvendte tagflade. Beskrivelsen kan ved

	første gennemgang opfattes som milde formuleringer, men efter besigtigelse af tagrummet og tagpladernes bagsider fremstår ordvalget ret præcist. Skaderne er vurderet som en kritisk skade med en rød markering. Karaktergivningen skønnes at være korrekt, idet skaden vil medføre svigt på kort sigt, der i rapportens generelle tekst på side 10 defineres som perioden 0 til 2 år. I risikobeskrivelsen anføres vandindtrængning og vandskader på underliggende bygningsdele. Risikovurderingen er korrekt. Rapporten vurderes derfor at være retvisende i skadesbeskrivelsen. Tagets restlevetid i rapportens generelle afsnit på side 7 er derimod misvisende i det aktuelle tilfælde, men materialevalg og byggeår er korrekt anført. Den forventede levetid bliver herefter automatisk beregnet og kan ikke tilrettes af konsulenten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En udbedring vil omfatte en komplet udskiftning af taget – det er ikke muligt at udskifte dele af taget da pladerne er så sprøde, at de revner ved den mindste reparation. En udskiftning af taget alene vurderes at kunne udføres for 180.000 kr, incl. moms, stillads og håndtering og bortskaffelse af de gamle asbestplader. Der er i overslaget taget hensyn til at huset ligger langt fra vejen og at materialehåndteringen tager længere tid.
Ad 1. Forbedringer:	Restværdien af det gamle tag fastsættes jf levetidstabeller fra Forsikring & Pension, oktober 2001, til 40 %.

	(SfB(47)-3 / 55 år / mangelfuld vedligehold / udsat miljø) Forbedringsandelen er således 60 %, svarende 108.000 kr.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger