

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæt tag med dertilhørende skade i tagkonstruktion 2. Revnedannelser i mur
Klagers påstand:	Taget er utæt og BS har ikke beskrevet det i TSR.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der var umiddelbart ingen synlige skader ved besigtigelsen. Repræsentant for BS beskriver at træværk i garage så pænt ud ved genbesigtigelse i 2022. Repræsentant for BS angiver desuden at der ved tekniske revisioner (kontrol af tilstandsrapporter) generelt påpeges at BS ikke skal beskrive forhold vedrørende lav taghældning.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet og blæsende Temp. 14 °C
Øvrige forhold:	KL har siden overtagelse af ejendommen ikke udført ændringer på garagen, men har fældet træer langs skel, herunder langs garagen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Utæt tag med dertil hørende skade i tagkonstruktion	Garagen er opbygget i letbetonblokke og mursten, med 2 ledhejseporte placeret mod syd. Garagen er indvendigt delt i 2 med en mur imellem. Garagen er sammenbygget med boligen. Taget er beklædt med stålplader med trapezprofil med variende hældning. Nogen steder 0 grader – andre steder op til 4 grader. Mindste anbefalede hældning for trapezplader er 5°. Samlinger skal være tætnet med tagfugemasse såfremt hældning er under 15 grader. Der er pladesamlinger både på tværs og på langs af taget Indvendigt ses misfarvning og tegn på vandindtrængen mellem pladesamlinger og der ses tegn på opfugtning af spær og lægter enkelte steder. Mod nord i den østvendte del af garagen ses opfugtning af spærrender mod tagrenden. I SIK's vejledning om byggeskik og byggeteknik angives at metaltagdækningers mindste hældning afhænger af, om der er samlinger og i givet fald, hvordan de er udformet. Der angives som særlige opmærksomhedspunkter at ” Tagsten/plader skal have korrekt hældning og overlæg iht. Oplægningsvejledninger” I SIK's vejledning 7 (forhold der som udgangspunkt ikke skal nævnes i en tilstandsrapport) nævnes ikke punkter omkring taghældning. Der er ved tagrende ikke anvendt fodblik, og tagplader er kun ført til kanten af tagrenden – ca. 5 cm over tagrende, og vand kan derved rende bag om tagrenden og ned i muren. Der ses synligt opfugtet træværk mellem tagbelægning og tagrende. Stern og underbrædder mod nord er delvist nedfaldne. KL oplyser at dette skete for ca. 1 år siden. Der ses nedbrudt træ bag de nedfaldne brædder. Der er tydelige afskalninger af overfladen på indvendig side af ydervæg mod nord. Der ses ingen inddækning mellem bolig og garagetag Der er i TSR ikke taget forbehold for mangelfuld besigtigelse eller bygningsdele som ikke var tilgængelige, hvorfor det må formodes at hele garagen har været tilgængelig for besigtigelse.
Ad 1. Konklusion:	Pladesamlinger, særligt vandrette pladesamlinger/pladesamlinger på tværs kræver særlig opmærksomhed ved denne type tagbeklædning kombineret med den lave hældning.

	Forholdet er synligt ved besigtigelsen og vurderes ikke at have været anderledes for 3½ år siden, da TSR blev udarbejdet. Det vurderes at tagkonstruktionen er udført med for lille hældning ift det valgte tagmateriale. Dette medfører vandindtrængen og opfugtning af garage og dennes tagkonstruktion.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Mangelfuld skadesbeskrivelse af garage.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	RØD – Der er ingen inddækning mellem beboelse og garagetag Forholdet medfører risiko for vandindtrængen RØD – Taget er udført med for lav hældning ift det valgte tagmateriale. Forholdet medfører risiko for vandindtrængen Bemærkning: Der ses synlige tegn på opfugtning af spær og lægter GUL: Væg mod nord er opfugtet og ses med afskalninger. Der er risiko for skadesudvikling og frostskaader. Bemærkning: Forholdet vurderes at skyldes tagets vandafledning og tagrende, hvor vand fra tagrenden løber bag om denne og ned i væggen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Opbygning af ny tagkonstruktion med korrekt hældning på mindst 5 grader såfremt ståltag genopføres. Tag kan overvejes udskiftet til tagpap med den eksisterende hældning, dog mindst 2,5 cm pr meter. Udskiftning af tagplader, nye lægter, opretning af spærkonstruktion, udskiftning af nedbrudt spærtræ, opbygning af korrekt inddækning mod bolig, opbygning af korrekt afslutning ved tagrende. 75.000,-. Heraf udskiftning af stålplader = 25.000,- x 60% = 15.000,- - Overslag efter fradrag for forbedringer = 60.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Nye tagplader. Garagen er opført i 1976-1979 jf SO. Taget er derved mindst 45 år gammelt. Levetid for denne type tagplader er 40 år jf. tabelopslag. Tagpladerne bærer dog ikke præg af nedslidning generelt. Derved vurderes forbedring til 60 % . Udskiftning af stålplader = 25.000,- x 60% = 15.000,-

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Er jf. sagens korrespondance tidligere forsøgt uden at opnå enighed.
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Revnedannelser i mur	Der ses gennemgående revne mellem garage og bolig ved dør mod øst. Der ses desuden revnedannelse i skillevæg mellem de 2 garager. KL oplyser at murværk mellem dør i garage og dør i bolig synes løst/ustabilt.
Ad 2. Konklusion:	Revnerne burde være beskrevet i rapporten
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Mangelfuld skadesbeskrivelse
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	GUL: Der er revnedannelse flere steder, både mellem garage og bolig, og i skillevæg mellem de 2 garagedele. Revnerne kan udvikle sig.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	15.000,-
Ad 2. Forbedringer:	-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 2. Eventuelt:	