

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10015

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagbeklædningen smuldrer. 2. Manglende ventilation af tagrum.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin, svag vind, ca. 12 grader.
Øvrige forhold:	Klager oplyser, at der er tegnet ejerskifteforsikring med en selvrisiko på kr. 5.000.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Forligsmulighed blev drøftet. Indklagede ønskede ikke på nuværende tidspunkt af indgå forlig.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 1:	Tagbeklædningen smuldrer.
Ad. 1: Klagers påstand:	Eternitplader smuldrer flere steder blot ved almindelig berøring. Der er konstateret enkelte huller i tagbeklædningen. Pladerne vurderes at være oplagt i 1998.
Ad 1: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er sket en fejlvurdering af tagpladernes tilstand.

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Serienummer på tagplader er aflæst til 41110971. Pladerne er produceret i 1991. Tagpladerne er fabrikat B7, mokka. Der kan konstateres kraftig delaminering ved pladekanter samt begyndende afskalling på bølgetop. Problemet er mest udpræget på østtagfladen.
Ad 1. Konklusion:	Eternitplader har en estimeret levetid på 30 år. Tagpladerne er oplagt i 1991. Skaden er konstateret i 2009 og har derfor en alder på 18 år. Den teoretiske restlevetid er 12 år, som svarer til 40 %. Tagpladerne er så kraftig angrebet, at en udskiftning er nødvendig.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige burde i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten have bemærket de konstaterede skader samt anført dette i rapporten med karakter K3.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Kr. 162.000.
Ad 1. Forbedringer:	40 % af kr. 162.000 = kr. 64.800 Svarende til den estimerede restlevetid.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 2:	Manglende ventilation af tagrum.
Ad. 2: Klagers påstand:	Der er kraftig opfugtning i tagrum med indtrængende vand ved gavl mod øst samt ved skorsten. Ved skotrende er der tætnet med PUR-skum. Ved gavl mod nord ved skorsten er der ligeledes tætnet med PUR-skum.
Ad 2: Den bygningssagkyndiges forklaring:	PUR-skummet er omtalt i tilstandsrapporten. Ventilation af tagrummet er iht. regler, idet der er mulighed for ventilation i bølgetop.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Der er anvendt PUR-skum som tætning ved skotrender samt ved skorsten. Rygninger er delvist tætnet med mineraluld. Isoleringen ved skrå vægge er ført ud til lægter og i berøring med disse. Der kunne ikke konstateres forhøjet opfugtning af træværket. Ved gavl mod nord ses fugtrender på lægter samt spær. Ved gavl mod øst ses fugtrender på spær.
Ad 2. Konklusion:	Ventilation langs stern vurderes at være tilstrækkelig. Ventilation ved skråvægge vurderes at være i orden, idet der er mulighed for ventilation i bølgetop.

	Over hanebånd er rygningen tætnet med mineraluld samt bølgeklodser, hvorfor der ikke er mulighed for ventilation. Længde på den skrå tagflade gør, at der skal være ventilation i rygningen. Idet forholdet bliver afhjulpet i forbindelse med omlægning af taget, vurderes problemet at være løst/afhjulpet. Der er ingen ekstra omkostninger forbundet med etablering af ventilation i rygningen.
--	---