

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10081

Besigtigelse d.	15. oktober 2010

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. K1 angivelsen for tagbelægningen på sommerhuset er fejlagtig og vildledende
2. Manglende markering for tagbelægningen på udhus.

Klagers påstand:	KK mener tilstandsrapporten er meget misvisende. Efter der kom vand genne taget i sommers, er KK blevet opmærksom på, at tagbelægningen er i meget dårlig tilstand. To tømrermestre har udtalt at tagbelægningen er uegnet som tagmateriale på et fritidshus, hvor alt andet i øvrigt er i meget fin stand. Kunne som lægmand ikke forestille sig, at taget var så dårligt. Ville gerne have haft muligheden for at forhandle prisen ned på huset. Der er ikke givet nedslag i prisen. Der henvises til bilag 1.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Hele huset var sat i meget fin stand inkl. taget, hvor der over ca. 1/3 del af tagfladen var monteret nye plader. Og den øvrige del var nytjæret. BB har ændret K3 karakteren i den tidligere rapport til K1 på grund af istandsættelsen. BB ønskede ikke at forholde sig til tagmaterialet, Onduline-plader i den anvendte funktion, da han ikke var forberedt på dette spørgsmål.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, tørt og ca. 10 grader.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. K1 - angivelsen for tagbelægningen på sommerhuset er fejlagtig og vildledende. Oplægningsvejledning for Ondulineplader: <i>For taghældning på 5-10 grader, skal lægteafstanden være 10 cm, og det anbefales at montere et underlag af 10 cm brede forskallingsbrædder oplagt med 10 cm mellemrum.</i> <i>Ved tagfoden må pladerne ikke gå mere end 5 cm ud over nederste lægte.</i>	Der er tale om et sommerhus fra 1961, som i 2007/08 er blevet gennemrenoveret indvendig. Og udvendig er monteret en træbeklædning på en oprindelige gasbetonmur. Taget har ca. 5 graders hældning og belagt med Ondulineplader. Det kan konstateres, at ca. 1/3-del af tagfladen er beklædt med et ekstra lag Ondulineplader, skønnet udført også i 07/08, den øvrige del er den oprindelige, skønnet fra husets opførelse. Under renoveringen i 07/08 er disse ca. 2/3-dele blevet overfladebehandlet. Taget har været afdækket med pressenning siden vandindtrængning i sommers. Tagbelægningen bærer tydelig præg af oplægningsfejl, skader og ælde. Det kan konstateres, at lægteafstanden er mellem 40 – 50 cm, og af samme årsag er der betydelige lunger i tagfladen. Ved tagfoden er udhæng mod syd ca. 35 cm, og tagpladerne "hænger", og ved sømhullerne er der åbenlyse huller. Der er ikke tilstrækkelig udluftning ved tagryggen, fordi ventilationsåbningerne (bølgerne) er total lukkede. Gennem årene er der blevet lukket/tætnet med påklæbet pap og ved påsmøring af overfladebehandling. Bortset fra området med nye plader er tagpladerne nedslidte, de fleste søm er uden underlagsskive og der er huller direkte ned i tagkonstruktionen.
Ad 1. Konklusion:	Onduline tagplader opfylder ikke bygningsreglementets krav til klasse T tagdækning, og har aldrig gjort det. De ældste tagplader er givet oplagt før klasse T bestemmelsen blev indført, men forud skulle tagmaterialet være brandmæssigt egnet, og det har Onduline plader aldrig været. De seneste oplagte i 08/09 falder indenfor klasse T bestemmelserne. Det er skønsmandens vurdering, at tagdækningen er åbenbar ulovlig, og for 2/3 dels vedkommende total nedslidt og udtjent. Allerede i tilstandsrapporten af 03.07.2007 er der registreret at tagpladerne er skadede og udtjente og karakteriseret med K3. Den senere i 08/09 udførte overfladebehandling er ren kosmetik, og ændrer ikke på det forhold.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at skaderne skulle være registreret og karakteriseret med K3. Og med en note om omgående udskiftning og ændring til klasse T-tagbelægning.

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der er indhentet et tilbud på ny tagbelægning, bestående af tagpap på nyt underlag inkl. ventilation af tagrum på Kr. 77.012,50. Hvilket skønsmanden finder rimeligt.
Ad1. Forbedringer:	Ejerskifteforsikringen har anerkendt skaden og beløbet med en afskrivning på 60 % på grund af slid og ælde. Hvilket skønsmanden finde rimeligt.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke muligt
Ad1. Eventuelt	KK oplyser at der er en selvrisiko på Kr. 34.000,00, der vil således ikke komme en erstatning til udbetaling.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Manglende markering for tagbelægningen på udhus.	Ca. 6 kvm ældre udhus opført i træ med sadeltag beklædt med tagpap. Tagpappen er totalt nedslidt og uden inddækning op langs vindskeder. Papsømmene er trukket ud overalt på taget. På grund af utæt tag er vand trængt ned i loft og vægge. Der kan konstateres råd i loftbrædderne. KK har fjernet den indvendige beklædningen af gipsplader på en side af udhuset, hvor det kan konstateres, at trækonstruktionen er nedbrudt af fugt og råd. Udvendig er facaderne beklædt med ny træbeklædning på den oprindelige træbeklædning.

Ad 2. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at det kunne konstateres ved huseftersynet, at tagbelægningen er udtjent og utæt, og ligeledes, at der er råd i loftbeklædningen. Risikoen ved de manglende tagrender kunne også vurderes ved huseftersynet. Hvilket allerede er blevet gjort ved huseftersynet i 2007, og karakteriseret med K3.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	BB burde have registreret forholdene på taget og karakteriseret skaderne med K3. Ligeledes er registreringen vedrørende 8.6 Tagrender/tagnedløb forkert karakteriseret, burde være K3, da der er nærliggende risiko for skader på facaderne. Hvilket BB korrekt skriver i noten men giver forkert karakter, K1.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes, at udhuset er i så ringe tilstand, at det med fordel kan betale sig at købe et færdigt standard udhus på ca. 9 kvm til Kr. 20.000,00. Heraf skønnes taget at udgøre ca. halvdelen af prisen.
Ad. 2. Forbedringer:	Det vurderes at forbedringsdelen udgør 80 %.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke muligt.
Ad. 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.