

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10115/10120

Besigtigelse d.	25. januar 2011
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

26.01.2011	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ingen bemærkninger i tilstandsrapporten vedrørende ejendommens tag. Taget er utæt.
Klagers påstand:	Begge klagere er indflyttet 1.07.2010. Efter megen tids regn i aug. – sep. trænger der vand ned gennem loftet i KK B's lejlighed. Den 24. aug. anmeldes skaden til ejerskifteforsikringen, der anerkender, og oplyser at dækningen for det nedslidte tag udgør 25 %. Herfra fratrækkes en selvrisiko på Kr. 10.000,00. Dette betyder store økonomiske udgifter, som KK A og B ikke har regnet med, kun få måneder efter overtagelsen. Efter begges vurdering, burde der have været en tydelig advarsel i tilstandsrapporten om denne risiko, så der kunne være forhandlet et passende nedslag i prisen. Kun KK B har tegnet en ejerskifteforsikring.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB henviser til forbeholdet i tilstandsrapporten under Bemærkninger punkt 2. <i>"Tagflader er besigtiget fra terræn samt fra tagkant ved trapperepose pga. stor højde"</i>. Dette er en indirekte opfordring til KK om at undersøge resten af taget nærmere. I tilstandsrapporten for særejet xx er der til spørgsmålet om taget har været utæt svaret: <i>"Ikke i vores lejlighed, men i naboledigheden er der skiftet nogle tagplader, og inddækning omkring ovenlys er repareret"</i>. Dette giver ingen advarsel om tagets eventuelle tilstand. I øvrigt er der gået ca. 5 måneder efter huseftersynet til skaderne opstår.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvejr, ca. 2 grader
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Ingen bemærkninger i tilstandsrapporten vedrørende ejendommens tag. Taget er utæt.	Ejendommen er opført i 1937 som en lagerbygning i to etager, og ombygget i 1983 til 4 ejerlejligheder. Heraf indgår de 2 i denne klage, henholdsvis en stuelejlighed og en 1.salslejlighed, begge til venstre i ejendommen. Ejendommens tag er oprindelig udført med tagpapdækning, der på et senere tidspunkt (skønnet for 40-50 år siden) er pålagt en belægning af bølgeeternitplader B6. Ved ombygningen i 1983 til ejerlejligheder, er der udført kviste mod begge facader, med nye tagplader på undertag af pap. Det kan konstateres med vinkelmåler, at taghældningen er 12 grader og på kvistene ca. 45 grader. Fra tagkanten over balkonen, kan det konstateres, at 3 tagplader på kvisten til højre er nedbrudte af revner og flere tagplader i tagfladen er revnet i bølgetoppene. I denne tagflade er udskiftet 4 hele plader og 3 tilskårne plader op langs skotrenderne. Den øvrige del af taget er med mange revnede tagplader, hvoraf nogle er tætnet med fugemasse, gamle reparationer. Der er kraftig vækst af mos i samlinger og stedvis hen over tagfladen. På rendejernene kan det konstateres, at galvaniseringen er tæret bort. Ved tagkanten kan det konstateres, at der ikke er monteret afstandslister mellem lægter og den gamle tagpap. Ved utætheder er der derfor nærliggende risiko for nedbrudt træ i lægterne. Forholdet kan registreres fra stig sat til balkon.

Ad 1. Konklusion:	Det er åbenbart at tagbelægningen er defekt og nedslidt. Og for størstedelen uden restlevetid. Et forhold der også har været til stede ved huseftersynet. Og som de fremlagte fotos taget i september 2010, er med til at dokumentere. Selvom de er taget ca. 7 mdr. efter huseftersynet, kan det ses, at der er tale om gamle skader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer, at det er en fejl, når BB ikke har registreret de skader, der kan konstateres fra det samme sted, som er beskrevet i tilstandsrapporten under Bemærkninger punkt 2. Det er en skærpende omstændighed, når sælger oplyser om tidligere utæt tag, hvor 7 plader er udskiftet. Sammenholdt med den meget lave taghældning på 12 grader, der ligger under de 14 grader som producenten oplyser som min for B6 tagplader. Også selv om der er en form for undertag i det gamle paptag, hvor nedslidning og utætheder formentlig var årsag til, at der blev lagt et nyt overtag. Det er en fejl når BB har registreret taghældningen til mellem 15-35 grader. Skaderne på tagbelægningen burde være registreret i tilstandsrapporten og karakteriseret med K3. De rustne rendejern burde også være registreret i tilstandsrapporten og karakteriseret med K2. Manglende afstandslistor under lægterne burde være registreret og karakteriseret med K2.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der foreligger et tilbud på udskiftning af tagbelægningen, inkl. nyt undertag, tagrender m.m. på i alt kr. 325.000,00 inkl. moms. Tilbudet er baseret på B7 fiberbølgeplader, som kræver min. 14 graders taghældning, hvorfor den 15-årige garanti vil bortfalde ved evt. skader i perioden. Skønsmanden har derfor baseret overslaget på en ny tagpap belægning på krydsfiner, monteret på det gamle undertag efter fjernelse af tagplader, lægter og gl. tagpap.

	På kvistene bibeholdes det nuværende papundertag, men der pålægges en ny overpap. Der monteres nye tagrender. Samlet skønnet pris Kr. 350.000,00
Ad1. Forbedringer:	En samlet vurdering af forbedringsdelen skønnes til 70 %, svarende til Kr. 245.000,00.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke drøftet
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger