

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10134

Besigtigelse den:	18. februar 2011 kl. 13.00
-------------------	----------------------------

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utætheder i tag.
Klagers påstand:	Et tæt tag - anslået ca. kr. 160.000 efter tilbud fra xx ApS (excl. moms).
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede afviser klagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr.
Øvrige forhold:	Dele af tagfladen er tildækket med sne. Der er ingen indvendinger fra de tilstedeværende mod at den synlige del af taget danner baggrund for vurdering af taget udvendigt.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Utætheder i tag.	Tagdækningen er fiberarmerede skiferplader med taghældning på ca. 30 gr. Der er foretaget tilbygning mod vest og nord. Tagflader er blevet malerbehandlet. Tagrum ved tilbygning mod vest og nord er ikke tilgængelige. Der er ingen gangbro. Ved udvendig besigtigelse af taget, hvor der ikke er sne, kan det på den ældste del af huset konstateres, at der er stedvist fiberarmerede skiferplader, som vipper en del, specielt mod vest. På tilbygning ses der ikke - på den synlige del af taget mod syd - skiferplader som efter alderen vipper unormalt. Indvendigt i tagrum i den ældste del af huset kan der konstateres ældre skjolder og udtørret tagkitning i samlinger af de fiberarmerede skiferplader. Lægter og spær er meget opfugtet, og der er flere steder skimmelsvamp-lignende vækst på overfladen af spær og lægter. Der er dog ikke umiddelbart tegn på mørning i spær og lægter. Ved skotrende mod sydvest kan der konstateres mørke skjolder, og der er placeret et vandfad ved skotrenden. Der er ringe ventilation af tagrummet.
Ad 1. Konklusion:	Det er min vurdering, at taget er så gennemgribende utæt, at det er nødvendigt at udskifte taget. Det er også min vurdering, at fugtskjolderne og den hårde, udtørrede tagkitning også har været til stede ved udfærdigelse af tilstandsrapporten. Ligeledes er det min opfattelse, at fugtproblemer ved skotrende mod sydvest også har været synlige ved udfærdigelse af tilstandsrapporten. Det synlige tag mod syd udvendigt ved tilbygningen giver ikke umiddelbart mistanke om fugtindsivning til tagrum.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapport er anført under pkt. A 8.1 med karakteren K2: "Skifereternitplader med begyndende opkragning. Sælger oplyser at taget er overfladebehandlet for to år

	siden, samt at der er givet 5 års garanti på taget. Note: Tagbelægningen af fiberarmerede eternitplader på relativ lille taghældning. Den normale levetid for tagbelægningen angives til 40-45 år. Der er ved besigtigelsen ikke konstateret utætheder, men erfaringen har vist, at der på den pågældende tagbelægning pludselig kan opstå utætheder, som følge af vindbelastning kombineret med udtørring af den anvendte tagkit. Tagtætheden bør holdes under observation." Under punktet Tilgængelighed i tilstandsrapporten, pkt. 2 er anført vedr. bygning A: "Tagrum over tilbygning uden gangbar adgang, derfor ikke omfattet af eftersynet." I tilstandsrapport er anført under pkt. A 8.8 med karakteren K1: "Misfarvning af lægter." Det er min opfattelse, at der også ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten har været synlige tegn på fugtindsivning i samlinger mellem skiferplader. Det er min vurdering, at der også har været skimmelsvamp-ligende aftegninger ved udfærdigelse tilstandsrapporten pga. manglende tilstrækkelig ventilation. Den skimmelsvampe-lignende aftegning har nu udviklet sig gennemgribende ved den høje fugtighed. Det er min vurdering, at karakteren vedr. taget skulle have været anført med K3, og det er min opfattelse, at der skulle have været anført "begyndende indsivning mellem de fiberarmerede skiferplader" - med note: "Der er risiko for fugtskader" Det er min opfattelse, at fugtskjolderne ved skotrenden skulle have haft karakteren K3. Vedr. ikke tilstrækkelig ventilation er det min opfattelse, at manglende tilstrækkelig ventilation burde have været anført i tilstandsrapporten med karakteren K3 og noten: "Der er risiko for fugtskader."
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af fiberarmeret skifertag på hovedhuset incl. undertag og udskiftning af skotrende jf. vedlagt overslag fra xx.....238.410 kr. Vedr. den skimmelsvamp-lignende vækst i tagkonstruktionen, anbefales det at få en sagkyndigs vurdering af, i hvilket omfang det kræver behandling. Behandlingen er derfor ikke indregnet i overslaget. Evt. krav om ekstra isolering er heller ikke indregnet i overslaget.

Ad 1. Forbedringer:	Forbedring skønnes til 85 %, 202.648 kr.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Intet