

SKØNSERKLÆRING

J.nr.: 10138

Besigtigelse d.	3. februar 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 murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

Slagelse den:	
6. februar 2011	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tilstandsrapporten mangler oplysninger om afskalninger af overfladebehandlingen på tagpladerne.
Klagers påstand:	Overtager ejendommen den 1. marts 2009. Og opdager skaden i maj 2010, har forud set afskalningerne som fugleklatter. Efter naboernes oplysninger har afskalningerne været der før vi købte huset. Disse afskalninger har den bygningssagkyndige overset. Krav: Afrensning og maling ca. Kr. 36.000,00
Naboen:	Naboen, der har boet i huset siden opførelsen i 1971 fortæller, at bebyggelsen omfatter 10 næsten ens huse, alle opført med samme tagbelægning, bølgeeternitplader type B7. I 2002 og 2003 blev tagene på de 6 huse, afrenset og overfladebehandlet med maling. Dog således at afrensningen fandt sted i 2002 og malerbehandling i 2003. De sidste 4 huse har valgt at udskifte tagpladerne. Der har været mange problemer med overfladebehandlingen og der er klaget til entreprenøren der udførte arbejdet, men uden held. Foretog selv i 2005, efter mange afskalninger en ny afrensning og efterfølgende maling. Har i 2009 måttet lappe hvor der igen var sket afskalninger.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Henviser til skrivelse af 19. oktober 2010. Har efter henvendelse fra klager besigtiget taget i sommeren 2010. Gør opmærksom på, at han har registreret revnede tagplader og ville have set, hvis der også var afskalninger på tagpladerne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let skyet, ca. 4 grader.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Tilstandsrapporten mangler oplysninger om afskalninger af overfladebehandlingen på tagpladerne.	Taget er beklædt med rødbrune eternitbølgeplader type B7, der er oplagt i 1971. Der kan konstateres en del afskalninger på en størrelse omkring en 5-krone, hyppigst forekommende på tagfladen mod vest. Skønnet 50-70 stk. på alle tagflader og berører ca. 10-15 % af tagpladerne. Der ses flere stadier af afskalningsforløbet, nogle er gamle med algevækst, andre nyere og nogle er påbegyndt hvor skallen ikke er faldet af endnu. Malingen hæfter godt til tagpladen, det er 1-2 mm nede i selve materialet bruddet sker. Næsten 100 % af afskalningerne ligger i overlægsszonen.
Ad 1. Konklusion:	Det er overvejende sandsynligt, at der er tale om frostsprængninger, forårsaget af fugtansamlinger i pladernes materiale. Skaderne sker typisk i en bølgedal, hvor der er fugt tilstede i længst tid og længst nede på pladen over samlingerne. Det er almindeligt kendt, at der er forskel på tagpladers holdbarhed/kvalitet, og der kan her være tale om tagplader hvor kvaliteten ligger i den lavere ende, uden dog at være dårlig, har dog holdt i 35-40 år.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Jf. naboens beskrivelse, sker der tilsyneladende en udvikling af skaderne over tid, hvor han allerede i 2005 konstaterede afskalninger på sit tag, 3 år efter malerbehandlingen. Han foretager nu selv en afrensning og malerbehandling på sit tag. Efter hans udsagn, var der også skader på de øvrige 5 huse i bebyggelsen. I 2009 foretager han en reparation af de afskalninger der er sket på ny. Lægger man dette til grund og sammenholder det med den udbredte alge- og mosvækst, der er på flere af de "gamle" skadesteder, mener jeg, det er overvejende sandsynligt, at der var registrerbare skader ved huseftersynet.

	Disse burde så være registreret og karakteriseret med K2.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	A, der er fremlagt et tilbud på Kr. 36.000,00 for afrensning og maling af taget. Prisen svarer til markedsprisen på området. Det er skønsmandens vurdering, at der ikke vil være sikkerhed for, at skaderne stopper efter en ny malerbehandling. B, en udskiftning med nye tagplader vurderes at koste Kr. 120.000 – 130.000
Ad1. Forbedringer:	A, ingen, der er tale om en reparation. B, vælger man at udskifte tagpladerne med nye skønnes forbedringsdelen at udgøre 75 %, svarende til kr. 90.000 – 97.500.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Det er skønsmandens vurdering, at tagpladerne har begrænset restlevetid, især hvis der er tale om at kvaliteten ligger i den lave ende for denne leverance. Den erfaringsmæssige levetid for bølgeeternit tage er 30 – 60 år, afhængig af vedligeholdelse, taghældning og miljøpåvirkninger.