

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11088

Besigtigelsesdato:	Onsdag den 21. september 2011 kl. 10.00
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 deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utætheder i tagbelægningen på beboelsesbygningen og carport /udhus, samt følgeskader på lofter.
Klagers påstand:	K.K. Huset var ved overtagelsen behæftet med mangler, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Der er utætheder i tagbelægningen på beboelsesbygningen. K.K. ville i forbindelse med huskøbet have bedt om afslag i prisen, såfremt tagets tilstand havde været kendt. K.K. oplyser at taget var utæt den første vinter 2009 - 2010 efter overtagelse og igen i den efterfølgende vinter 2010 – 2011. Ved utæthederne dryppede det konstant fra loftet. K.K. har indhentet pris på udbedring af tagpaptaget på beboelsesbygningen på i alt kr. 54.955.- inkl. moms. Hertil kommer udbedring af lofter i beboelse samt udbedring af tagpaptaget og lofter på carport og udhus. K.K. oplyser at der er tegnet ejerskifteforsikring, som anerkender kravet, men på grund af tagets alder/nedslidning vil forsikringsselskabet kun betale 20% af kr. 54.955.- i alt kr. 10.991.- hvilket er under selvriskoen. K.K.'s krav er betaling af kr. 54.955.til udbedring af tagpaptaget over beboelsen, herudover kræves der betaling for udbedring tagpap på carport / udhus og følgeskader på lofter - samt advokatomkostninger på ca. 15.000.- inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B./ xx anerkender skaden, da der er opstået utætheder kort tid efter udarbejdelse af tilstandsrapporten xx har på vegne af BB tilbudt at betale KK's selvrisiko, dog maksimalt udbedringsudgiften opgjort til dagsværdi.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regn/gråvejr.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Taget .	Ejendommen er en vinkelbygget 1-plans villa med carport og udhus opført i 1974, se foto nr. 1, 2. Tagkonstruktionen består af et fladt tagpaptag på bjælkespær. Tagene på beboelse og carport/udhus er udført næsten uden fald og der forekommer vandansamlinger flere steder på tagene. Af tidligere tilstandsrapport Lbnr.: xx fra 12-01-2000 fremgår det af ejeroplysninger at der er udført ny tagbelægning i juni 1998. <u>Beboelse.:</u> Ved indvendig besigtigelse af lofter kunne der konstateres følgende: Træpanellofter i for- og mellemgang er vandskadet. (foto nr. 3) Træpanellofter i stue er vandskadet i et område langs væg mod gang og køkken. Gipspladelofter i køkken og i mindre omfang i baggang har fugtmarkeringer ved pladesamlinger.(foto nr. 4) I gæstetoilet op mod forgang er der fugtmarkeringer ved loftventil/aftræksrør. I badeværelse kunne der ikke umiddelbart registreres fugtskader på listeloftet. Ejer oplyser at udluftningsventilator i loft er nedtaget, da motoren var ødelagt af fugt. Der kunne, ved gennemgangen ikke registreres unormal fugt i lofterne. Ved udvendig besigtigelse af taget kunne det konstateres at ca. halvdelen af taget var vandfyldt. Efter en mindre rensning ved afløb kunne det konstateres at ca. 1/3 af taget var uden fald og med vandlunker på 10 – 20 mm dybde. Tagpaptaget virker meget nedslidt og der kan overalt registreres mange store og små dampbuler.(foto nr. 5, 6, 7)

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Taget (fortsat)	Ved ventilationshætter fra emhætte i køkken og ved taghætte fra gæstetoilet kan der konstateres revnedannelse ved inddækningen og ved opføringsrøret kunne der konstateres utætheder i samlingen, som er ca. 8 cm over taget, men under tagafslutning ved stern. Det kan ikke udelukkes at årsagen til utætheden er her, da ejer oplyser at vandindtrængningen forekommer om vinteren, når der er snelag på taget.(foto nr. 8,9) <u>Carport og udhus.</u> Ved indvendig besigtigelse kunne det konstateres at loftplader i et område ved udluftningshætte er fugtskadet og enkelte loftplader var faldet ned (foto nr. 10). Ved taghætte kunne der konstateres at trætagunderlaget for tagpap var opfugtet og mørkfarvet af fugt (foto nr. 11, 12), som skønnes at stamme fra utætheder ved interimistisk inddækning ved taghætte. Ved udvendig besigtigelse af taget kunne det konstateres at over halvdelen af taget var vandfyldt og uden fald til afløb og med vandlunker på 10 – 20 mm dybde. Der kan overalt på taget registreres mange store og små dampbuler. (foto nr. 12) Tagpaptaget virker mindre nedslidt i forhold til beboelsen.
Konklusion:	Tagpaptaget på beboelse og på carport/udhus er nedslidt, har mange dampbuler og vandansamlinger. Det skønnes som minimum at dampbulerne reparerer ved opskæring, fastklæbning og lapning med tagpap. Da der er mange dampbuler bør der herudover påsøjes nyt tagpaplag på eksisterende tag. Ved udførelse bør der overvejes om taget skal udvendig efterisoleres med opbygning af nødvendig tagfald.

Skønsmandens erklæring

Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke beskrevet noget om tagpaptagets generelle tilstand. Under "Generelle kommentarer til bygningens tilstand" står det at "vedligeholdesstanden er over middel". Det skønnes at være en fejl, at der ikke er nævnt at taget skulle påregnes udskiftet/ repareret indenfor en overskuelig fremtid. Herudover burde der være nævnt, at taget på beboelsen har mange dampbuler og vandansamlinger med en note om at vandansamling på taget giver øget slitage på tagbelægningen ved frost/tøpassager. Ved carport/udhus er tagbelægningen korrekt beskrevet, det skønnes dog at være med for lav karakter. Der mangler beskrivelse af at udluftningshætte ikke er korrekt inddækket jf. tilstandsrapport fra 12-01-2000
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Oplægning af nyt tagpap på beboelse kan udføres for kr. 54.955.- inkl. moms. På carport/udhus kr. 15.878.- inkl. moms. I alt kr. 70.833- inkl. moms Reparation og malerbehandling af følgeskader på lofter er skønnet til kr. 20.800.- inkl. moms. Advokatomkostninger er ikke medtaget.
Forbedringer:	Reparation af tagpaptaget på beboelse og carport/udhus skønnes at medføre en forbedring på ca. 50 % svarende til kr. 35.417.-. Da nuværende tagpaplag er fra 1998 og må forventes at have en levetid på min. 25 år, såfremt taget var uden skader. Der er i overslagsprisen indregnet nyt tagpaplag, som vil forlænge levetiden med ca. 50 % Reparationer på lofter skønnes ikke at medføre forbedringer.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Eventuelt:	Intet.