

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11112

Besigtigelsesdato:	Tirsdag, den 1. november 2011, kl. 14:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Taget er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	KL finder at taget er forkert beskrevet i tilstandsrapporten og to tagfirmaer har anbefalet en udskiftning af hele tagbelægningen. KL gør krav på omkostningen til et nyt tag, svarende til ca. 220.000 kr. incl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS henviser til forklaring i notat af 19.09.2011: Der forekom ikke kritiske skader i tagbelægningen ved besigtigelsen og taget blev vurderet som tæt. Derfor er tagdækningen beskrevet med en K1-bemærkning i tilstandsrapporten. BS henviser endvidere til, at sælger i sælgeroplysningerne har erklæret, at taget er tæt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	10 grader, overskyet Vejret havde ingen betydning for vurderingen af forholdet.
Øvrige forhold:	Stort enfamiliehus i 1 plan, opført som vinkehus i 1963. Taget er udført som gitter-spær, tildannet på stedet. Tagdækningen er bølgeeternitplader der, iflg. den tidligere ejers oplysninger til BS, er oplagt i 1989 i forbindelse med en opbyg-

	ning af huset. Sortblå, asbestfri B6-bølgeeternit. Taget er, ligeledes iflg. den tidligere ejers oplysninger til BS, overfladebehandlet i 2007 eller 2008. Se oversigtsbillede 1 og 2.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Tagplader ses med kraftige afskalninger på alle tagflader. Se billede 3, 4, 5 og 6.

Pladernes brændhud er nedslidt og der ses en del kratere i overfladen. Flere plader har gennemgående revner, dels i længderetningen, men der ses ligeledes to plader, der er knækket på tværs af bølgerne.

Tagpladerne optager fugt pga. den nedslidte brændhud og i tagrummet ses kraftige skjolder og begyndende forvittringer og afskalninger på bagsiden af eternitpladerne. Se billede 7 og 8.

Flere tagplader har fejlborede skruehuller, flere af disse huller samt flere af ovennævnte revner er tætnet med fugemasse inden taget blev malerbehandlet i 2007-2008.

Tagrygningerne ses ligeledes med kraftige og fremskredne delamineringer og en del afskalninger. Rygningspladerne mangler tætningsbånd i overlæggene. Se billede 9 og 10.

Skotrenden er udført med smalle zinkbakker og der er delvist stoppet med mineraluld i bølgerne. Skotrenden er ikke tæt, men der ses kun mindre skjolder på underbeklædningen. Se billede 11.

Skorstensinddækningen er ikke udført korrekt. Inddækningen er udført med bly og er forsøgt tætnet med puds på skorstensspiben. Inddækningen er næppe tæt, men der ses ikke skjolder i tagrummet. Se billede 12.

Tagrenderne har generelt et kraftigt bagfald, på østsiden af huset ca. 5 cm.

Ad 1. Konklusion:	Taget er overfladebehandlet og malet i 2007 eller 2008 ovenpå de gamle afskalninger. Besigtigelsen er foretaget i 2010 og der er enighed om, at der ikke er foretaget arbejder på taget i den mellemliggende periode. Heraf kan sluttes, at afskalninger, der er sket efter 2007/2008 er hvidgrå, da disse går gennem malerbehandlingen, mens afskalninger, der er påbegyndt før 2007/2008 fortsat er sortgrå, da disse fortsat er dækket af malerbehandlingen. Se billede 5 og 6 for tagplader hhv. 9 og 10 for rygningsplader. Afskalninger på tagplader og delamineringer i rygningspladerne er overvejende sortgrå og forholdet har dermed været konstaterbart ved besigtigelsen i 2010. Konstruktionen af skotrenderne og skorstensinddækningen har ligeledes været konstaterbart i 2010.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Afskalningerne er så kraftige at taget teknisk set er nedslidt. I Håndbogen, kap. 3, afsnit 7.08, side 36, anføres, hvilke forhold, der skal registreres for tagflader, bl.a. <i>"Atypisk levetid for tagmaterialer, når det vurderes, at der er tegn på skade eller nærliggende risiko for at en skade opstår."</i> Det fremgår af Håndbogen, kap. 3, afsnit 4.06, side 17, at <i>"Nedbrydninger eller deformationer af tagbelægningen"</i>, skal registreres med en K3-bemærkning i en tilstandsrapport. Afskalningerne skulle således have været registreret med en K3-bemærkning under afsnit 8.1 Tagbelægning/rygning i en retvisende tilstandsrapport.

	Den forkert udførte skorstensinddækning skal ligeledes registreres med en selvstændig K3-bemærkning under afsnit 8.3 inddækninger eller 8.16 skorstene.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Taget kan ikke repareres, men bør udskiftes. KL har indhentet et tilbud på mellem 200.000 til 220.000 kr, incl. moms. Overslaget vurderes rimeligt og omkostningen sættes skønsmæssigt til 220.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	En udskiftning af taget er levetidsforlængende for konstruktionen. Forbedringsdelen skønnes til 40 %, med henvisning til Skafor's levetidstabel, oktober 2001, SfB (47), side 21. Forbedringsdelen er således 88.000 kr.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger