

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12066

Besigtigelsesdato:	Mandag den 13. august 2012 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:	Ad. 1 Der klages over tagets tilstand på beboelse og garage.
Klagers påstand:	Der klages over tagets tilstand. Da K.K. købte huset i 2007 blev K.K. ikke informeret om tagets reelle tilstand. K.K. blev ikke informeret om, at taget allerede i 2007 var i så dårlig forfatning, at det burde være skiftet. Der klages over at den byggesagkyndige ikke har beskrevet ovenstående i tilstandsrapport xx, udarbejdet den 20-02-2007. K.K. kræver kr. 60.000.- til udbedring af taget, hvilket svarer til nedslaget som K.K. ville have krævet i købsprisen eller eventuel ville have købt en anden ejendom.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. har afvist klagen, men mødte ikke op for at afgive forklaring.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, letskyet og 20°C
Øvrige forhold:	K.K. har ikke anmeldt skaden til ejerskifteforsikringen, som er tegnet hos xx.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Taget	Ejendommen er et 1-plans enfamiliehus opført i 1964 på i alt 97 m² med sammenbygget garage på 19 m² Foto nr. 1 og 2. Tagkonstruktionen består af gitterspær med 37° taghældning på beboelse og bjælkespær med 13° taghældning på garage. Tagbelægningen er B5 bølgeeternitplader, som skønnes at være fra husets opførelsestid og ca. 48 år gamle. På beboelsen er der oplagt 124 stk. tagplader og 16 stk. rygningplader og på garagen er der ca. 21 stk. tagplader. Ved indvendig gennemgang af tagrum kan det konstateres, at der ved 4 stk. tagplader er fine revnedannelser og småhuller ved pladesamlinger. Foto nr. 3 og 4. Ejer oplyser, at der ikke har været konstateret utætheder i taget og ved gennemgangen kan S.S. ikke umiddelbart finde tegn på utætheder, idet tagundersiden ikke har tegn på fugtgennemtrængning. Ved udvendig gennemgang af taget kan optælles ca. 30 tagplader, som har kraftig saltudtrængning fra overfladerevner i tagpladerne. Foto nr.5. Saltudtrængningen forekommer på tagfladen mod SØ (garagesiden) i området ved sammenbygning med garagen. Foto nr. 6. En del af de øvrige tagplader har overfladerevner med begyndende saltudtrængning. Foto nr. 7 og 8. På tagfladen mod NV har enkelte tagplader i et område ved ventilationshætter saltudtrængning. Foto nr. 9 og 10, hvor der ligeledes kan konstateres 2 stk. reparerede tagplader. Ved tagfod er der 5 stk. plader, der har revne ved tagskruefastgørelse. Foto nr. 11 og på resterende del af tagfladen kan der konstateres områder med normal nedslidning. Foto nr. 12 På beboelsen kan der konstateres en del mosbegroning

	på tagfladen mod SØ og især i NØ enden ved sammenbygningen med garagetaget, foto nr.13, hvor der er et skyggefuld område fra et nærtstående træ. På tagfladen mod NV er der mos i mindre omfang. Foto nr. 14. Tagrummet skønnes utilstrækkelig ventileret, idet ventilationen består af 3 stk 85 mm drænrør anbragt i de murede gavle. Ved efterisolering af loftet er isoleringen ført tæt ud mod tagpladen ved tagfod som derved forhindrer ventilationsluften i at blive jævnt fordelt i tagrummet. Den manglende ventilation skønnes at være årsag til mørkfarvning af spær, lægter og rygningsplader i et område især ved den sammenbyggede garage. Foto nr. 15. Garagetaget er oplagt med tagfald på 13° og leverandøren anbefaler et fald på min.15°. Taget har mosbegroning næsten overalt. Tagpladerne har mange dybe revnedannelser med saltudtrængning og stedvis afskalninger Foto nr. 16, 17 og 18.
Ad 1. Konklusion:	Tagplader med nedbrydning i form af revner, afskalninger, delaminering samt fine overfladerevner må karakteriseres som tagplader under kraftig nedbrydning med begrænset restlevetid og bør udskiftes i nær fremtid. Den mangelfulde tagrumsventilation, det skyggegivende træ og den lave taghældning skønnes at være en medvirkende årsag til at taget er nedbrudt i områder. Som minimum bør ca. 30 tagplader på boligen og ca. 21 tagplader på garagedelen udskiftes snarest. Herudover bør ca. 40-50 tagplader med fine revner udskiftes inden for kort tid. Som følge af de beskadigede tagplader ligger lidt spredt rundt omkring i tagbelægningen vil det være praktisk at udskifte alle tagplader inkl. rygningspladerne, samt forny taglægte.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.B. har i tilstandsrapporten fra 20-02-2007 angivet

følgende:

Bygning A, Bolig

Pkt. 8.1 Tagbelægning - karakteren K3 – Der er enkelte få huller i tagdækningen.

Pkt. 8.4 Hætter - karakteren K3 – Aftrækslangen fra badeværelser er uisoleret. Samtidig er slangen ikke ført til taghætte.

Pkt. 8.11 Ventilation – karakteren K1 – Der er fugt på underside af rygningsplade og lægter ved samme.

Bygning B, Garage/udhus

Pkt. 8.1 Tagbelægning - Karakteren K2 – Der er en del mos på tagfladen.

Karakter K2 – Tagbelægningen er iflg. fabrikkens anvisninger oplagt med for lille tagfald.

Karakteren K3 – Der er enkelte beskadigede og hullede tagplader ved udhæng mod vest. (over dør).

Der er samtidig en del revner i tagplader ved tagrende mod øst. Overfladen på tagpladerne kan ses nedbrudt, hvor der ikke er mosbegrøning.

Under generelle kommentarer til bygningens tilstand er der anført bl.a.:

Tagbelægningen, især garagetaget, må dog ofres opmærksomhed de kommende år.

I tidligere tilstandsrapport fra 31-03-2004 er der skrevet.

Bygning A, Bolig

Pkt. 8.1 Tagbelægning – karakteren K3 - En del tagplader mod øst har revner og begyndende afskalninger. Tillige er der en del mosbegrøning. På vestsiden er der flere afknækkede hjørner.

Pkt. 8.11 Ventilation – karakteren K2 Tagrumsudluftning er utilstrækkelig, da der i flere fag er blokeret for denne med mineraluld og selv om der er ventiler i gavle, kan ventilationsarealet ikke siges at være jævnt fordelt.

S.S. finder ikke B.B.'s tekst tilstrækkelig angående:

Bygning A, Bolig

Pkt. 8.1 Tagbelægning - idet der udover de nævnte enkelte få huller, mangler beskrivelse svarende til tilstandsrapporten fra 2004.

Karakteren K3 er korrekt angivet, men teksten kunne lyde således:

Tagpladerne bærer præg af slid og ælde. Store dele af taget har fine revner i overfladen og en del tagplader har revnedannelser med saltudtrængning og overflade-afskalninger, som bl.a. kan ses ved garagesammenbygningen.

Note: Tagpladernes forventede levetid må forventes at

	være så godt som udløbet og en udskiftning bør være nært forestående. Pkt. 8.11 Ventilation – karakteren K1 burde have været K3 og teksten kunne lyde således: Tagrumsventilationen er utilstrækkelig, da der i flere fag er blokeret for denne med mineraluld ved tagfod og selv om der er ventiler i gavle, er ventilationsarealet ikke jævnt fordelt over isoleringslaget. Note: Ved manglende/utilstrækkelig ventilation vil skader vise sig som angreb af træødelæggende svampe eller skimmelsvampe. Det anbefales at få etableret tilstrækkelig ventilation. S.S. finder B.B.'s tekst tilstrækkelig beskrivende for bygning B, garage. Der mangler dog en note, som delvis er beskrevet under generelle bemærkninger til bygningens tilstand. Note, som kunne lyde således: Tagpladernes forventede levetid må forventes at være så godt som udløbet og en udskiftning bør være nært forestående.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ved udskiftning af 30 stk. tagplader på beboelse og ca. 21 stk. tagplader på garage skønnes udgiften hertil at være ca. kr. 39.000,- inkl. moms. Såfremt alle tagplader udskiftes vurderes dette til at kunne udføres for kr. 124.000,- inkl. moms. Heri er indregnet stilladsudgifter, tagplader nedtages, forsegles og deponeres i container, samt affald og deponeringsafgifter og transportudgifter. Montering af nye fibercementplader Cembrit type B5 oplagt på nyt lægteunderlag, nye rygningsplader og diverse tagafslutninger. I forbindelse med tagudskiftningen er der indregnet etablering af nødvendig ventilation langs tagfod.
Ad 1. Forbedringer:	Forventet levetid for de aktuelle tagplader skønnes til 50 – 60 år vurderet ud fra placering og vedligeholdsstanden. Forbedringsandelen kan skønnes til 80%
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen