

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12173

Besigtigelsesdato:	Den 28.02.2013
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 / 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. Taget er ikke udlagt håndværksmæssigt korrekt. Ad. 2. Originale skruehuller i tagplader er ikke benyttet til fastgørelse. Ad. 3. Huller i inddækningen omkring ovenlysvinduet. Ad. 4. Flere tagplader er flækkede. Ad. 5. Rygninger er ikke korrekte størrelser. Ad. 6. Der mangler montering af 4 stk. taghætter fra badeværelse og bryggers
Klagers påstand:	Ad. 1. Taget er ikke monteret håndværksmæssigt korrekt, da overlæggene (både foroven, forneden på siderne) på tagpladerne er for korte, hvilket giver mulighed for indtrængen af vand i samlingerne. Ad. 2. Originale skruehuller i tagpladerne er ikke benyttet til fastgørelse. Nogle af disse skruehuller er lappede og andre ikke. Dette giver mulighed for indtrængen af vand. Ad. 3. Inddækning omkring Velux vindue er med huller, hvilket også giver risiko for indtrængen af vand. Ad. 4. Flere tagplader er flækket. Ad. 5. Rygninger er ikke korrekte størrelser/vinkel og derfor er der hul direkte til isoleringen. Forholdet medfører indtrængen af fygesne og de konstaterede dryp på 1. salen ved tøbrud. Ad. 6. Der mangler montering af 4 stk. taghætter til aftræk fra badeværelser og bryggers.

	Det vides ikke, hvordan aftræk er afblændet i spidsloft, og forholdet kan medføre skimmel, råd og svamp. Ejerskifteforsikring har accepteret at dække en udskiftning af taget – tagpladerne m.m. på tagfladen og kravet går på DKK 34.000,-, svarende til risikoen på ejerskifteforsikringen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. Det er kun enkelte rygningssplader der bør skiftes, og de kan fås med rette form – grader. Ad. 2. Borehullerne i toppen er lukket med silikone, og der er kun minimal risiko for vandindtrængen i bølgetoppe, ligesom de kan lukkes igen som alm. vedligeholdelse. Ad. 3. Ikke kommenteret. Ad. 4. Der er tale om enkelte tagplader, der er flækkede, de kan udskiftes lokalt. Ad. 5. Det er kun enkelte rygningssplader der bør skiftes, og de kan fås med rette form – grader. Ad. 6. Der er tale om 2 manglende taghætter, der p.t. er afblændet i tagrum, der ikke var adgang til under besigtigelsen. Den 3. taghætte fra bryggerset benyttes ikke mere. Den 4. er til det rå pulter-rum/baderum, der endnu ikke er blevet indrettet, trods flere ejere og derfor ikke er et krav endnu. KL har selv valgt størrelse på deres selvrisiko i forbindelse med indtegning af forsikringen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol - tørt, 6° C.

Øvrige forhold:	Ingen.
-----------------	--------

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1.	Ad. 1. Der kunne konstateres følgende: Ejendommen er en pudset 1½ plans villa, med udnyttet tagetage. Forholdene drejer sig generelt om tagfladen mod nord – indkørsel, der er blevet udskiftet omkring 2009/2010, jf. det oplyste. Se billede 1+2. Taget har en taghældning på ca. 45°. Der er oplagt ældre B9 – halve tagplader, der er overfladebehandlet / malet efter oplægning. Det skønnes at tidligere lægter – lægteafstand er genanvendt, hvorved oprindelige borehuller ikke passer, og de er så tætnet med silikone før maling. Se billede 3+4. Nogle steder ses flækkede endestykker, dog primært bølgetoppe, og disse kan være fra for stramme skruer, fra nuværende eller tidligere oplægning. Der bemærkes nogle steder med lidt grovere – trukne overlæg, hvorved hjørnesamlinger på pladerne er lidt mere åbne end der anbefales, se billede 5+6. Ved rygning ses åbne samlinger – overgange og flere steder ses rygningsvinkler, der ikke passer, hvorved der er mere åbent mod B9-tagpladerne end normalt, se billede 7+8. Ved ovenlysvinduet konstateres ved åbning af vinduet en mindre revne midt i inddækning, samt meget åbne hjørnesamlinger, især til højre, der var forsøgt lukket med silikone. Se billede 9+10.

	Der er ingen ventilationshætter i tagfladen, hvilket som oplyst medfører, at min. 2 aftrækskanaler set i pulterrum/baderum afsluttes i det mindre spidsloft/hanebåndsloft, som der ikke er adgang til. Se billede 11+12.
Konklusion	Forholdet med at genanvende tagplader og tagmaterialer er ikke ualmindelig, men ses typisk på sekundære bygninger og sjældent på hovedbygningen. Der skønnes at være en del år tilbage i tagpladerne, men en genanvendelse kræver generelt, at bl.a. lægteafstand, som pladerne lægges med er den samme som tidligere, og at bore-/montagehuller kan genanvendes. Selvom der foretages en overfladebehandling er lukning af borehuller med silikone ikke en håndværksmæssig korrekt løsning og selvom at borehullerne er i toppen af bølgerne, skønnes der at være risiko for mindre vand-/fugtindtrængen ved tøbrud og lignende. Det skønnes ligeledes, at genanvendelse af lægterne har medført den lidt varierende overlægsstørrelse, hvorved der ligeledes er risiko for skader ved tøbrud. Ved rygningen har nogle af tagpladerne en mere åben samling ned mod tagpladerne, og det skønnes, at graden/vinklen ikke helt passer til det eksisterende tag. Forholdet skønnes at give risiko for primært fygesne. Ved ovenlysvinduet er der direkte åben – utæthed til højre nederst på inddækningen, og den udførte silikoneløsning er ikke korrekt og det skønnes, der vil ske vandindtrængen ved bl.a. tøbrud. Aftræk fra bad, bryggers m.m. bør være ført over tag – til det fri og her vil det være nødvendigt at montere taghætter og tilslutte de eksisterende aftræk til taghætterne. Ved samme lejlighed skal træværk m.m. kontrolleres på spidsloft for evt. fugtskader.

	Såfremt de er afproppede som oplyst i sagen, skønnes evt. skader herfra dog begrænsede. Det er syn- og skønsmandens opfattelse, at det vil være nødvendigt at omlægge tagfladen, for at sikre en tæt tagflade til alt slags vejr, herunder udskifte tagplader, etablere nye rygninger evt. suppleret med grat rullebånd, udskifte ovenlysinddækningen og montere nye taghætter.
Fejl og forsømmelser	BS har ikke kommenteret tagfladen mod nord i tilstandsrapporten. Det er ikke et krav, at det skal kommenteres, at en tagflade er udskiftet til genbrugstagplader, men det er syn- og skønsmandens opfattelse, at synlige forhold og nærliggende risiko for skade skal kommenteres. Forholdet med at tidligere borehuller er lappet med silikone burde være nævnt, idet pladerne ikke længere er intakte og der er tale om øget vedligeholdelse af "lapningerne", selvom evt. vandindtrængen skønnes begrænset (K3). Forholdet med at nogle rygningsplader ikke slutter tæt til tagpladerne samt de stedvise åbne ovenlys burde ligeledes være nævnt med karakteren K3 pga. risiko for fygesne m.m. Forholdet med de mindre revner i bølgetoppene (flækkede tagplader nederst) kan være vanskelige at se, særligt for 2 år siden, når taget var nyligt overfladebehandlet. Forholdet med utæthed – tætning af inddækningen ved ovenlys burde være nævnt med karakteren K3. Vedrørende de manglende aftrækshætter er det korrekt, at der ikke er adgang til spidsloftet og de derfor ikke kan følges over tag, men BS burde have gjort opmærksom på der ikke var taghætter, når han kiggede på tagfladen, hvorfor forholdet enten burde have fået karakteren K3, alternativt UN.

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Omkostningerne til udskiftning af tagplader, ca. 50-60 m ² , nye lægter, rygning, ny inddækning af ovenlysvinduet og 3 taghætter, inkl. stillads og fjernelse af eks. tagplader skønnes til kr. 90.000,-
Forbedringer	Idet de nuværende tagplader er genbrugs-tagplader sættes forbedringer til 50 %.
Eventuelle forligsdrøftelser	Ingen.
Eventuelt	Ingen.