

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13091

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget mandag d. 16. september 2013 i tidsrummet mellem kl. 10.00 og 11.30.
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.)	
Til stede 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:	KK har for ca. to år siden erhvervet ejendommen, hvor der i forbindelse med handlen indgik en tilstandsrapport, udarbejdet af BB. Nu to år efter ønsker KK at sælge ejendommen, og i den forbindelse er der nu blevet udarbejdet en ny tilstandsrapport af en anden beskikket bygningssagkyndig. Der er i den nye tilstandsrapport anført fire punkter, som IKKE fremgår i tilstandsrapport, udarbejdet af BB, som dannede grundlag for, at KK købte ejendommen for to år siden. Disse fire punkter er: 1. "Tagbelægning på litra A i den ny tilstandsrapport med følgende tekst: Karakter K3 - "Bølgeeternittagplader er af asbestfri type og har nedbrydning i kanter og overflader. Der er enkelte tagplader der har revnedannelse som er blevet repareret med silikone Note: Skaden er af betydeligt omfang og tagbelægningen er med begrænset restlevetid." 2. Karakter K3. "Rygningsplader er smuldrende og er med delaminering samt delvist manglende skumbølgeklodser. Note: Rygningsplader er med meget begrænset restlevetid." 3. Garager (litra C og D i nyeste tilstandsrapport) er ikke anført i tilstandsrapport, udarbejdet af KK. 4. Karakter K3 - Tagfald på garage – litra C, "Taghældning er for lille til bølgeeternittagplader og pladerne har afskalninger på kanter."
Klagers påstand:	KK finder, at de skader, som nu er fremkommet i den nye tilstandsrapport vedr. bølgeeternittagplader på beboelsen (litra A) og garagen (litra C), skulle have været anført i den tilstandsrapport, som lå til grundlag, da KK købte jendommen. Ligeledes finder KK, at det er en fejl, at BB

	ikke har anført de to garage, som forefindes på grunden. Disse to bygninger har stået på grunden i mange år. I 2004, hvor der også blev lavet en tilstandsrapport, er disse to garager anført.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB var ikke til stede i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, og der forekommer ikke i det materiale, som syns- og skønsmanden har fået udleveret, svarskrivelse eller andet fra BB.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på tidspunktet for skønsmandens besigtigelse var skyet med enkelte byger. Temperaturen var ca. 16-18 grader og med svag vind.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt Ad 1. Tagbelægning på litra A	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med KK (BB var ikke til stede), blev syns- og skønsmanden forevist taget på litra A, beboelsen, og litra C og D, de to garager. Ejendommen er et traditionelt parcelhus i et plan, opført i 1960 på 128 m². Tagkonstruktion er udført som en gittespærs-konstruktion med ca. 25 grader, belagt med bølgeeternitplader. Eternitbølgeplader har produktionsnummer 40900950, hvilket fortæller, at tagplader er asbestfrie og produceret i 1990 i september måned. I eternittagpladerne kunne der i de lodrette og vandrette overlæg registreres begyndende afskalning og en del smuldring og krakelering. Et par steder ses der begyndende revnedannelse i tagpladerne. Ved besigtigelse i tagrummet ses der to steder, hvor der er sket reparation af tagplader med silikone, som følge af gennemgående revnedannelse. Indvendigt i tagrummet ses hvide skjolder på bagsiden af tagpladerne p.g.a. fugt gennemtrængning.
Konklusion: Ad 1. Tagbelægning på litra A	Det er syns- og skønsmanden vurdering, at i den stand, som tagplader fremstår i idag, har der også været skader på/ i tagpladerne i forbindelse med, at BB udarbejdede den tilstandsrapport, som lå til grundlag for KK's køb af ejendommen. De skader, som ses i tagplader, opstår ikke over en enkelt eller to vintre, men over flere år, og især i vinterperioden. Afskalningerne og smulering vil dog eskalere og tiltage i omfang. Der er dog syns- og skønsmanden vurdering, at skader er tiltaget i perioden, fra BB har besigtiget ejendommen, og til hvor

	KK får udarbejdet en ny tilstandsrapport.
Fejl og forsømmelser: Ad 1. Tagbelægning på litra A	BB burde i sin tilstandsrapport have beskrevet de skader, som har været i tagpladerne i forbindelse med gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 1. Tagbelægning på litra A	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at for opretning af de skader, som ses på tagplader på litra A, skal taget udskiftes. Udgiften for udskiftning af bølgeeternittagpladerne vurderes at kunne udføres for en udgift på kr. 90.000,- inkl. moms.
Forbedringer: Ad 1. Tagbelægning på litra A	Som tidligere anført er taget oplagt i 1990, hvilket vil sige, at taget er ca. 23 år gammelt. Erfaringsmæssigt har det vist sig, at bølgeeternittagplader, som er lagt med en forholdsmæssig lav hældning (men dog efter leverandørens forskrifter), har en levetid på ca. 40 år. Ved en udskiftning af tagpladerne vil forbedringsandelen være ca. 55 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da BB udeblev til syns- og skønsforretningen, har det ikke været muligt at drøfte evt. indgåelse af forlig.
Ad 1. Eventuelt:	
Klagepunkt Ad 2. Rygningsplader er smuldrende, litra A	I rygningsplader ses der kraftig smuldring og krakelering. Det ses som afskalninger, og rygningsplader fremstår nu mere hvide end brune som følge af disse skader.
Konklusion: Ad 2. Rygningsplader er smuldrende, litra A.	Som rygningspladerne fremstod i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, er det syns- og skønsmandens klare opfattelse, at rygningspladerne også har været under kraftig nedbrydning i forbindelse med, at BB besigtigede ejendommen.
Fejl og forsømmelser:	

Ad 2. Rygningsplader er smuldrende litra A.	BB burde i sin tilstandsrapport have beskrevet de skader, som har været i rygningspladerne i forbindelse med gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 2. "Rygningsplader er smuldrende litra A.	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at for opretning af de skader, som ses i rygningsplader på litra A, skal rygningen helt udskiftes. Udskiftning af rygningspladerne vurderes at udgøre en udgift på kr. 15.000,- inkl. moms. De kr. 15.000,- er dog en del af den samlede udgift for udskiftning af taget og er derfor indeholdt i de kr. 90.000,-.
Forbedringer: Ad 2. Rygningsplader er smuldrende litra A.	Det skønnes, at rygningspladerne er oplagt samtidig med resten af taget, altså i 1990, hvilket vil sige, at rygningspladerne er ca. 23 år gamle. Levetid for sådanne rygningsplader er ca. 40 år. Ved en udskiftning vil forbedringsandelen være ca. 55%.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da BB udeblev til syns- og skønsforretningen, har det ikke været muligt at drøfte evt. indgåelse af forlig.
Ad 2. Eventuelt:	
Klagepunkt Ad 3. Garager (litra C og D) er ikke anført i tilstandsrapporten.	I den vestligste ende af grunden ud mod gade forefindes to næsten lige store garager. Begge garager ses at være registreret og anført på BBR-Meddelelsen.
Konklusion: Ad 3. Garager (litra C og D) er ikke anført i tilstandsrapporten.	BB skulle have registreret både litra C og D i tilstandsrapporten og burde have været anført i tilstandsrapporten. Litra C og D fremstår i god stand og skulle have været gennemgået og skadesbeskrevet.
Fejl og forsømmelser: Ad 3. Garager (litra C og D) er ikke anført i tilstandsrapporten.	BB burde have registreret og medtaget både litra C og D i tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl.	

moms: Ad 3. Garager (litra C og D) er ikke anført i tilstandsrapporten.	Kan ikke prissættes.
Forbedringer: Ad 3. Garager (litra C og D) er ikke anført i tilstandsrapporten.	Ingen forbedring.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da BB udeblev til syns- og skønsforretningen, har det ikke været muligt at drøfte evt. indgåelse af forlig.
Ad 3. Eventuelt:	
Klagepunkt Ad 4. Taghældningen på garage – litra C, er for lille til bølgeeternittagplader.	Tagkonstruktionen på garagen – litra C, er udført med ensidigt fald, bjælkespær og med en taghældning på ca. 5 grader. Tagbelægning er bølgeeternitplader med produktionsnummer 123382, hvilket fortæller, at tagplader er med asbest og produceret i 1983. I tagpladerne ses der i de vandrette overlæg smuldring og krakelering, og der ses revnedannelser og hvide striber på den udvendige overflade. P.g.a. at enkelte tagplader er revnet, er disse plader forsøgt tætnet med tape på den udvendige tagflade. Indvendigt i garagen ses hvide skjolder på bagsiden af tagpladerne p.g.a. fugt gennemtrængning.
Konklusion: Ad 4. Taghældningen på garage – litra C, er for lille til bølgeeternittagplader	Da BB ikke har registeret litra C og D og ikke anført de to bygninger i tilstandsrapporten er skader på de to bygninger i sagen natur ej heller beskrevet. I det tilfælde at bygningerne var blevet registeret burde BB have beskrevet at bølgeeternittaget lå med for lille hældning og at der forekom skader i tagpladerne i form af smuldring, krakelering og revnedannelse.
Fejl og forsømmelser: Ad 4. Taghældningen på garage – litra C, er for lille til bølgeeternittagplader.	I tilfælde af, at BB havde medtaget litra C og D, burde BB have skadesbeskrevet både den lille taghældning og skader, der er på bølgetagpladerne på litra C.
Overslag over udbedringsudgifter inkl.	

moms: Ad 4. Taghældningen på garage – litra C, er for lille til bølgeeternittagplader.	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at for opretning af de skader, som ses på tagplader på litra C, skal taget helt udskiftes. Udgiften for udskiftning bølgeeternittagpladerne vurderes at udgøre en udgift på kr. 24.000,- inkl. moms.
Forbedringer: Ad 4. Taghældningen på garage – litra C, er for lille til bølgeeternittagplader.	Som tidligere anført er taget på Litra C oplagt i 1983, hvilket vil sige, at taget er ca. 30 år gammelt. Erfaringsmæssigt har det vist sig, at bølgeeternittagplader, som har for lav en hældning (under 15 grader), har en kortere levetid. Det vurderes derfor, at taget på litra C som følge af den lave taghældning har en kortere levetid end bølgetagplader, hvor taghældningen er over 15 grader. Derfor er levetiden på tagplader til garage vurderet med en kortere levetid og skønnes at være 30 til 35 år, også lidt afhængig af, hvilket verdenshjørne de vender mod, og hvor meget skygge, de får. Ved en udskiftning at taget vil forbedringsandelen skønsmæssigt være mellem 85-90 %.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da BB udeblev til syns- og skønsforretningen, har det ikke været muligt at drøfte evt. indgåelse af forlig.
Ad 4. Eventuelt:	