

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13130

Besigtigelsesdato:	Tirsdag d. 10. december 2013 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: Tilstandsrapporten angiver misvisende-forkert restlevetid for husets tagdækning (side 6). 2: Tilstandsrapporten angiver kun nogle tagplader med overfladeskader samt, behov for udskiftning af "nogle tagplader" (side 8).
Klagers påstand:	1: Oplysningen: "... kan taget forventes at holde 10 år eller længere" - er groft uprofessionelt og gav os forkert opfattelse af tagets faktiske restlevetid. 2: Beskrivelsen af "forvitring i overfladen af nogle af tagpladerne" svarer ikke til virkeligheden, hvor tre tag-firmaer hver især bedømmer taget, som udtjent indenfor få år. De fejlagte oplysninger i tilstandsrapporten medfører, at vi skal udskifte hele tagdækningen med følgeudgifter; iflg. tilbud ca. 70.000 - 100.000.- kr. som hermed er vort krav til erstatning.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1: Restlevetid for tagplader er bedømt ud fra det standardskema, som Boligministeriet har dikteret anvendt, og uanset om de faktiske forhold kan afvige herfra. 2: Ved besigtigelsen er der skønnet behov for akut udskiftning af ca. 10 – 15 stk. tagplader samt, er givet anbefaling om løbende eftersyn og udskiftninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tågedis, fugtigt + 6 gr. C
Øvrige forhold:	Større bebyggelse fra 1975-76 af vinkelhuse med ensidig – ca. 15 grader - taghældning på de to tagflader (Foto 1 + 2 + 3).

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tagets levetid:	Tagets restlevetid: Den bygningssagkyndige skal ud fra en standardiseret levetidstabel for tagdækninger vælge tagets type/produkt. Ud fra en given oplysning om tagets alder skal han beskrive, om restlevetiden er: under 5 år - mellem 5 – 10 år - 10 år eller længere. Dette skal gøre helt uden den aktuelle bygnings faktiske tilstand.
Ad 1. Konklusion:	a: Levetid for asbestholdige tagplader er iflg. tabellen 80 år. b: Levetid for asbestfrie tagplader er iflg. tabellen 30 år. a: Ved asbestholdige plader fra 1976 er restlevetid 10 år eller længere. Alle tagplader har et produktion-serienummer, som her er vanskeligt at tyde, (foto 4 + 5). Numre skønnes at være 5-cifrede, hvilket iflg. fabrikantens tlf. oplysning viser asbestholdige plader produceret før ca. 1984. Det kan ikke udelukkes, at der kan være udskiftet enkelte plader i nyere tid.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det foreligger ikke afklaret, om BB ved besigtigelsen fik oplysning om, at taget - eventuelt - på et tidspunkt er blevet udskiftet - helt eller delvist. Med udgangspunkt i asbestholdige plader er den angivne restlevetid korrekt anført. Der er således ikke begået fejl.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Tagpladers tilstand:	Besigtigelse udføres fra alm. stige (foto 1) og med kikkert fra haven. <u>Tagflade – sydside (foto 6 + 7):</u> Overordnet set fremstår tagplader med spredte mindre finrevner og afskalning i kanter. <u>Tagflade – vestside (foto 8 + 9):</u> Spredt over taget ses mange mindre revner og kantafskalninger samt ukorrekte plade-samlinger (foto 10 + 11 + 12 + 13). Enkelte steder forekommer mosdannelse under plade-samlinger med risiko for indtrængende nedbør (foto 14 + 15). Stedvist er tagplader med større afskalning og nedbrydning end generelt for taget (foto 16 + 17). <u>Indvendigt i tagrum – vestside:</u> Gangbro fra lem til ca. 2 meter ind (foto 18 + 19). Underside af tagplader har "nister" af alkalisk udfældning, som tegn på gennemsvivning i pladerne, (foto 20 + 21 + 22). Der ses ikke – fra gangbroen - tegn på fugtskade på vandret isolering. Under skotrende er der tegn på aktuel fugt i spær/bræt (foto 18 + 23). Et enkelt sted med spor af ældre fugt (foto 24).
Ad 2. Konklusion:	Gennemsvivning på underside af plader og afskalning på overside er tegn på svigt i klimaskærmens funktion. Skader på tagplader og risiko for udvikling af skader, der vil påvirke andre bygningsdele, skønnes inden for overskuelig tid.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BB har anført K3 for såvel tagdækning, som for skotrende med note om risiko for andre bygningsdele. Der er ikke givet bemærkning til de forhold, der konstateres i tagrummet. Bemærkning om udskiftning af "nogle" tagplader skønnes ikke dækkende for tilstanden af tagets vestside. Udskiftning af et mindre antal asbestholdige plader vurderes urealistisk. Bedømmelsen af sydside – isoleret set – skønnes dækkende

	for denne tagflades tilstand med K3. Ligeledes skotrenden.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK har indhentet 3 tilbud fra entreprenørfirmaer på total udskiftning af tagplader incl. skotrende. Udskiftning af hele taget incl. nedtagning af asbestplader + miljøafgift skønnes til 90.000.- kr. og uden samtidige udførelse af forbedringer etc. Sydside skønnes til ca. 40 %. Vestsiden skønnes til ca. 60 %. Skotrende-retablering skønnes heraf at udgøre ca. 10.000.- kr.
Ad 2. Forbedringer:	Uden anden oplysning om tagpladers alder, skønnes taget at være oplagt ca. 1975/1976. Ud fra levetidstabellen skønnes forbedringsværdien til ca. 45 %.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	