

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14110

Besigtigelsesdato:	Onsdag d. 8. oktober kl. 11.00
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

J.nr. 14110

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagplader smuldrer, utæthed gennem taget.
Klagers påstand:	Indflytning i huset (15.01.2013). Vi har i sommer 2014 konstateret, at der ved kraftige regnskyl/blæst drypper vand gennem loftet i 1.sals (værelse). En vurdering har vist, at næsten alle tagets bølgeplader smuldrer i forskellig grad pga. fejlproduktion uden asbest. Tilstandsrapporten oplyser blot, at tagpladers restlevetid er "10 år eller længere"; og har ingen bemærkninger om skader. Den bygningssagkyndige burde have oplyst den kritiske tilstand således, at vi kunne have disponeret derefter. Vort krav er således at få dækket omkostninger til udskiftning af tagdækningen og incl. stillads etc.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener ikke, at tagets tilstand fremstod som nu ved besigtigelsen d. 8. juni 2012. Tagpladers tilstand må være forværret siden. BB blev ikke gjort opmærksom på, at der har været brand i tagkonstruktionen for ca. 20 år siden.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, skyet, + 14 gr.
Øvrige forhold:	Enfamiliehus 1903 (foto 1 + 2 + 3)

Skønsmandens erklæring

J.nr. 14110

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.: Tagplader smuldrer, og der er utæthed gennem loft 1.sal:	KK oplyser, at han senere har hørt, at husets tagkonstruktion har været udsat for brand for ca. 20 – 25 år siden. I den forbindelse blev 1. + 2. sal indrettet, og der blev lagt nye tagplader. (Er ikke verificeret). ----- Tagflader kan besigtiges fra terræn med kikkert. Tagflade (mod vej) kan besigtiges fra balkon (foto 4 + 5). Tagflade (mod have) kan synes fra ovenlys- og kvistvinduer (foto 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11). Spredt over tagflader ses afskalning i pladekanter og bølger i forskellig grad. Enkelte plader er stærkt nedbrudte i overside (foto 12). (Se også nærfotos i KK's bilag). Tagpladers 8-cifrede fabrikationsnumre er ikke tydelige, men antyder asbestfrie plader fra efter oktober 1986. (foto 13). Indvendigt: 1. sal (soveværelse): i loft/væg er der et enkelt sted revne i gipspladesamling. Samme sted og på ydervæg er der skjolder efter vand (foto 14 + 15 + 16). Herfra har KK observeret dryp under særlige vejrforhold. 2.sal (værelse over): Skrå-skunkvæg og kvist (foto 17 + 18).I skunkrum har KK nedtaget et stykke gipsplade. Her samledes vand nederst og ved overgang i dampspærre (foto 19 + 20). Udvendigt ved samling mellem kvist og tag er afløb fra kvisttag ført ned langs flunken (foto 9). Der er ikke synlige tegn på utæthed i inddækning eller tagplade. På ydermur under tagudhæng er der spor af nedsivning fra taget (foto 1).
Ad 1. Konklusion:	Det er velkendt, at de første generationer asbestfrie plader ikke er modstandsdygtige overfor vejrliget. Efterhånden vil der kunne opstå utætheder. Den samlede levetid er iflg. HE-tabelværket sat til 30 år.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	TR bygningsdel A.1 + A2 + A9 har ikke bemærkninger til tagkonstruktion – facader - lofter. Afskalning/krakelering har været under udvikling gennem årene. Det kan ikke udelukkes, at nedbrydningen er forstærket indenfor de sidste 2 år. Ved brug af kikkert og fra vinduer har det været muligt at konstatere punktvis smuldring/afskalning i plader. Revne i loft med fugtskjold skønnes at have været synligt iflg. foto fra salgsopstilling (fremsendt bilag). Det er således forsømmelse, at TR ikke omtaler skader. Ligeledes risiko for udviklingsskader i asbestfrie tagplader jfr. håndbog for bygningssagkyndige.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af tagplader incl. inddækninger, stillads, afdækning, bortkørsel og miljøafgift, men uden samtidige forbedringsarbejder. Skønnet kr. 300.000.-
Ad 1. Forbedringer:	Ud fra skønnet alder på ca. 20 år er forbedringsværdien ca. 60 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Muligheden blev drøftet, men ikke tiltrådt.
Ad 1. Eventuelt:	