

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 15181

Besigtigelsesdato:	xx
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	xx
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	xx
Datering, navn og underskrift:	xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fejlagtig beskrivelse af tagets tilstand.
Klagers påstand:	1. Tagets restlevetid er i tilstandsrapporten angivet til at være 10 år eller mere, hvilket KK mener, er forkert i forhold til tagets konkrete stand. Der er i tilstandsrapporten kun beskrevet et hul ved rør til solfangere, men overfladen fremstår forvitret og nedslidt. KK opdager skaderne i sommeren 2015 (ca. juli/august) og retter derefter henvendelse til sit forsikringsselskab, der beder om at en tømrer besigtiger taget, og fremsende et tilbud. Denne tømrer vurderer at der er risiko for utætheder, og taget derfor bør skiftes indenfor en 3-5 årig periode. Forsikringsselskabet har afvist at udskifte taget, eller dele af taget. KK har fået oplyst at taget ikke kan males (med garanti), grundet dets tilstand. KK oplyser at der ikke er konstateret utætheder, ud over ved solfangeren. Kravet er en udskiftning af taget, som ifølge tilbud fra tømrermesteren (dateret 10/9-2015.), koster 142.638,31 incl. moms.

Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BB har i brev af 25. januar 2016, fremført at tagets restlevetid er korrekt angivet. Taget blev af sælger oplyst til at være udskiftet i 1997, og uden asbest, hvorfor restlevetiden jf. Håndbogens tabeller er 30 år, og dermed mere end 10 år i 2013, hvor rapporten blev udarbejdet. Såfremt der ved BB's besigtigelse havde været afskalninger, ville disse have været angivet i tilstandsrapporten. Klagepunktet afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyfrit, sokskin, tørt, ca. 10 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et klassisk muret typehus fra 1963, med en senere tilbygning mod sydvest. Taget er udført med gitterspær, med en hældning på ca. 20-22 grader. Der er (jf. sælgers oplysninger i tilstandsrapporten) oplagt nye eternitplader på hele boligen i 1997.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Fejlagtig beskrivelse af tagets tilstand.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Eternitpladerne fremstår generelt med afskalninger, og kantskørhed, i større eller mindre grad. Afskalningerne ses i særlig grad på den sydvestvendte tagflade (mod have/terrasse), hvor større "flager" er skallet af pladerne (foto 4). Mod sydøst (mod vejen) er det mest kantskørhed nederst på pladerne der er tydelig, dog ses også en enkelt plade, nederst ved tagfoden, at have en mindre revne (foto 5 + 6). Mod nordøst (mod garagen), er der primært afskalninger / forvittringer på toppen af flere bølger, og særligt i pladernes venstre side (foto 7). Eternitpladerne har påført to forskellige produktionsnumre, hhv. "51170551" og "51170552", der jf. Cembrit kan henføres til en produktionsdato i uge 26, 1997. Enkelte plader mod nordvest (over tilbygning mod have) ses at være skiftet (foto 8). Ifølge KK er dette sket i sommeren 2013, altså inden BB's besigtigelse og KK's overtagelse af ejendommen. Pladerne har et produktionsnummer: "C 02 12 0711 N" der ifølge Cembrit kan henføres til en produktionsdato i uge 32, 2012. Indvendigt ses der ikke tegn på hverken utætheder eller afskalninger. Undersiden af tagpladerne fremstår intakte (foto 9), dog er der mod nordøst, en del fugtaftegn på undersiden (foto 10).

	Mod sydvest er der monteret solfangere, og indvendigt er der fuget omkring ledningsgennemføringerne (foto 11). Der kan ved fugtmåling, på lægterne, konstateres et normalt fugtindhold på ca. 16 % (foto 12).
Ad 1. Konklusion:	De oplagte plader er ifølge Cembrit udført uden asbest, men dog af den type, hvorpå der ydes 15 års garanti. Pladerne kan med tiden, alt afhængig bl.a. af vejrforhold, klima og geografisk orientering, få nogle meget små afskalninger på oversiden, og ligeledes nogle begyndende forvittringer i bunden samt langs kanterne. Erfaringsmæssigt vil der ske meget med pladerne over et vinterhalvår, særligt hvis det er en vinter med megen frost. Når først der begynder at ske en afskalning / forvitring, vil pladerne kunne optage fugt, og når det fryser, springer der skaller af overfladerne. På tagfladen mod nordøst, indikerer fugtskjolderne på tagpladernes underside, at tagrumsventilationen er i underkanten. Dette vil medføre til at pladerne har sværere ved at tørre i fugtige perioder, og derved kan en begyndende afskalning / forvitring forværres. Større afskalninger, som der ses mod sydvest, og i nogen grad mod nordøst, vil inden for en årrække, kunne medføre utætheder. På nuværende tidspunkt skønnes der at være ca. 15 – 20 tagplader som udgør en risiko for dette, og som derfor bør skiftes inden for 1-2 år. Samlet set vurderes taget dog, på nuværende tidspunkt, at være tæt.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ifølge Håndbogens tabeller, der skal benyttes ved angivelse af tagets forventede restlevetid, har eternitplader uden asbest, en levetid på 30 år. I 2013 var taget altså 16 år, hvorfor de <i>10 år eller længere</i> som BB angiver, er <i>helt korrekte</i>. I tilstandsrapporten er der, under pkt. 1.1 <i>Tagbelægning/rygning</i> anført: <i>(K3) Ved rør til solfanger er der utætheder. Note: Der er risiko for indtrængning af vand i de underliggende konstruktioner.</i> Disse solfangere er placeret på tagfladen mod sydvest, på samme tagflade hvor der ses store afskalninger og forvittringer. Der er i tilstandsrapporten ydermere under pkt. 1.11 <i>Ventilation</i> anført: <i>(K1) I tagrum er der minimal ventilering pga. isolering delvist spærrer for ventileringsmulighed ved tagfod. Note: Der er ikke konstateret skader ved besigtigelsen, men ventilering bør etableres efter gældende regler.</i> Forholdet vurderes at have medvirket til en forøget opfugtning af tagpladerne, på særligt den nordøstvendte tagflade, men også på andre tagflader. Denne opfugtning vil kunne medvirke til en hurtigere nedbrydning af pladerne. Da afskalningerne / forvittringerne på nuværende tidspunkt flere steder er ret tydelige, bl.a. i området under solfangerne, hvor BB har benævnt en skade, findes det <i>ikke sandsynligt</i> at omfanget har været i en sådan grad, da BB besigtiger forholdene, at de ville skulle nævnes i en tilstandsrapport. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
------------------------------------	--

Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport, under forudsætning, at de nuværende forhold havde været til stede, burde forholdet have været beskrevet således: <i>(K3) Flere tagplader fremstår med afskalninger og forvittringer, især mod sydvest og nordøst – endvidere en enkelt revnet plade på tagfladen mod sydøst (mod vejen).</i> <i>Note: Ved eftersynet kunne der ikke konstateres utætheder, dog vil der på sigt være risiko herfor. En begrænset restlevetid må forventes.</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes at ca. 15 – 20 tagplader bør skiftes inden for 1-2 år. Lægterne forventes genbrugt. Dette vurderes at koste ca. 10.000 kr. Der skal bruges stillads til arbejdet. Dette vurderes at koste ca. 5.000 kr. Udskiftning af samtlige plader, herunder de- og genmontering af solfangere samt nye lægter (sikkerhedskrav), vurderes at koste ca. 100.000 kr. Stillads til dette arbejde vurderes at koste ca. 10.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Ifølge Håndbogen har et eternitbølgetag uden asbest, en levetid på 30 år. Taget er fra 1997, og er dermed ca. 19 år. <i>Partiel udskiftning:</i> $37 \% \times 10.000 = 3.700 \text{ kr.}$ <i>Samlet udskiftning:</i> $37 \% \times 100.000 = 37.000 \text{ kr.}$ Der beregnes ikke forbedringsværdi af omkostningerne til stillads.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

FOTOBILAG / J.nr. 15181

Foto 1 Oversigtsbillede set fra sydøst (fra vejen) (garagen til venstre er ikke omfattet)

Foto 2 Oversigtsbillede set fra sydvest (fra vejen) – tilbygget del ses til venstre.

Foto 3 Oversigtsbillede set fra nordvest – facaden ud mod haven / terrassen – bemærk solfangerne.

Foto 4 På tagfladen mod sydvest, ses der generelt mindre afskalninger, og på enkelte plader er der noget større afskalninger.

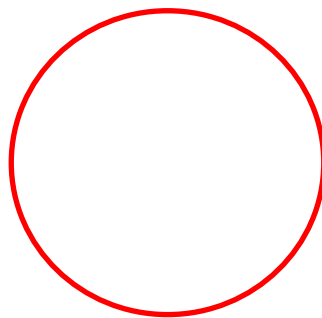


Foto 5 Mod sydøst (ud mod vejen) er der primært en begyndende forvitring langs pladernes nederste kanter.



Foto 6 En enkelt tagplade på samme tagflade er revnet nederst.

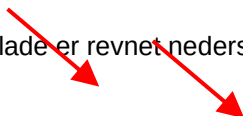


Foto 7 Tagfladen mod nordøst (over mod garagen) har primært afskalninger på den venstre side af pladerne.

Foto 8 2 plader mod nordvest ses at være skiftet.

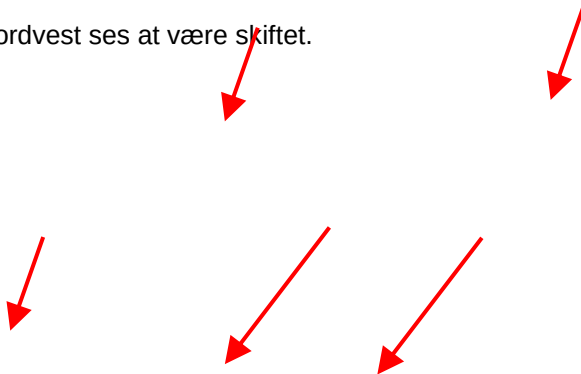


Foto 9 Pladernes underside, her mod sydvest (mod haven) er intakte – bemærk dog lidt fugtskjolder på de nederste plader.

Foto 10 Underside af tagpladerne mod nordøst, hvor der tydeligt ses fugtskjolder på pladernes underside.



Foto 11 Solfangerne mod sydvest, hvor der er fuget ved gennemføringerne både udefra og indefra. Bemærk de små afskalninger i området under solfangerne.

Foto 12 Fugtmåling på lægter – ca. 16 %.

