

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16157

Besigtigelsesdato:	Onsdag den 4. januar 2017 kl. 09:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / 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 muremester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæt garagetag.
Klagers påstand:	1. KK har konstateret utætheder i garagetaget (bygning B), og mener at BB skulle have observeret disse, og noteret dem i tilstandsrapporten. KK mener at det forbehold BB har beskrevet i tilstandsrapporten, om et utilgængeligt tag på garagen, er uberettiget, da forholdene tydeligt kan ses fra en opstillet stige. Kravet er samlet set en dækning af omkostningerne til udbedring af dels tagpaptag samt underliggende lofter, isolering mv. – skønnet til 45.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BB fremhæver at der i tilstandsrapporten tydeligt er taget forbehold om en manglende besigtigelse af taget på garagen, samt udvendige bygningsdele heromkring, idet der dels var opbygget fuglebure mod syd, og at bygningen mod øst ligger i skel. Ydermere er der taget forbehold for en indvendig besigtigelse, grundet opmagasinering. BB har derfor ikke kunne se forholdene ordentligt. Klagepunktet afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, ca. 2 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.

Øvrige forhold:	Der er tale om et parcelhus fra 1970'erne, hvor garagen er bygget sammen med selve boligens gavl. Foran garagen mod nord, er der opført en carport, med en dybde på ca. 5,5 meter. Vest for garagen er der, mod haven, opført en overdækket terrasse, med en dybde på ca. 4,0 meter. Mod syd har der, ifølge af BB fremlagte fotos, været opført et fuglebur syd for garagen. Dette fuglebur er dog fjernet, da KK overtager ejendommen 1/10-2015 og er heller ikke, ifølge KK, på ejendommen ved dennes besigtigelse den i juni måned 2015 – altså før BB besigtiger forholdene. Garagen er udført med "built-up tag", med en indvendig loftbeklædning, bestående af gipsplader. Denne er, jf. tegninger indhentet på weblager.dk, opført i forbindelse med boligen i 1971, og tagpaptaget skønnes at være det oprindelige. Taget på hhv. carport og den overdækkede terrasse, er udført med svag ensidig hældning, og belagt med PCV plader.
------------------------	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

1. Utæt garagetag.

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Via opstillet stige, ved enden af carporten, nord for garagen, kan man se tagfladen på garagen, samt inddækninger rundt langs sternkanter, og ind mod gavlen på boligen (foto 5)

Via opstillet stige, ved den overdækkede terrasse, vest for garagen, kan man ligeledes se tagfladen, samt inddækninger langs sternkanter (foto 6).

Mod syd kan stigen opstilles direkte ved garagens gavl, hvorfra man tydeligt kan se tagfladen og inddækninger langs sternkanter. I dette område, ses der dog tegn på at der tidligere har stået en bygning, der jf. sagens dokumenter og fotos, har været et fuglehus / voliere (foto 7).

Det er kun muligt at komme op på selve garagetaget fra sydenden, men kun i kraft af, at der nu ikke længere står en bygning foran.

Det er dog både fra nord- og vestsiden, muligt at se tagpaptaget fremstå med en del større dampbuler, lunger og ujævnheder, samt løse og utilstrækkelige inddækninger langs sternkanter (foto 8).

Det er ikke muligt at se inddækningen langs boligens gavl så tydeligt, således der kan konstateres eventuelle utætheder herved.

Indvendigt i garagen, ses der enkelte steder, fugtskjolder på lofterne (foto 9 + 10).

Ad 1. Konklusion:	Tagpaptaget fremstår samlet set nedslidt, bl.a. indikerer de mange dampbuler dette, og sammenholdt med synlige fugtskjolder på det underliggende loft, må der forventes at være utætheder i tagpappen. Flere steder langs sternkanternes inddækninger, ses der ligeledes at være tegn på utætheder. Ovenstående kan ses via opstillet stige mod hhv. nord og vest. Det findes dog sandsynligt, at der ved BB's besigtigelse har været et større fuglehus / voliere syd for garagen, hvorfor det ikke har været muligt at komme op på selve garagetaget.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der, for bygning B, garage/udhus, under pkt. 9.2 <i>Loftbeklædning</i> anført: <i>(K1) Der er enkelte mindre indtørrede fugtskjolder på loftet.</i> Karakteren er <i>korrekt</i> men der <i>burde</i> være suppleret med en forklarende note, om hvor skjolderne stammer fra, som f.eks. nuværende eller tidligere utætheder i taget. Ydermere <i>burde</i> der i skadesteksten være en stedsangivelse af hvor, skjolderne f.eks. kunne ses. Hele punkt 1, omhandlende <i>Tagkonstruktion</i> <i>/-belægning/skorsten</i>, er ikke nævnt eller udfyldt med <i>"ingen bemærkninger"</i>, hvilket er <i>en fejl</i>. BB tager i tilstandsrapporten forbehold for besigtigelse af <i>bygningsdele, der normalt er tilgængelige</i>, med følgende formulering for bygning B: <i>Facade på garagen mod øst beliggende i naboskel er ikke besigtiget. Facade mod syd er utilgængelig pga. fugebur. Rum i udhus er utilgængeligt pga. opmagasineret indbo. Udvendige bygningsdele ved tagkonstruktion/udhus er utilgængelige pga. omkringliggende bygninger.</i>

	Forbeholdet, for så vidt angår besigtigelse af de udvendige bygningsdele ved tagkonstruktionen, er <i>forkert og upræcist</i>, og tangerer en "helgardering", idet tagfladen på garagen sagtens kan besigtiges fra flere sider. Det findes sandsynligt at forholdene har været synlig, i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen, dog med undtagelse af en besigtigelse fra syd.
Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet have været anført således: (K3) Tagpapbelægningen fremstår samlet set nedslidt, bl.a. med en del større folder og dampbuler. Note: Der vil være risiko for indtrængen af vand og fugt, til den underliggende tag- og loftkonstruktion (lukket konstruktion), bl.a. ses der indvendigt skjolder på loftet. (K3) Inddækninger langs sternkanter fremstår med gabende overlæg, og åbninger mod tagpapbelægningen. Note: Der vil være risiko for fugtskader på de underliggende bygningsdele. (K1) Enkelte loftplader fremstår med fugtskjolder, ses bl.a. i selve garagen, samt i det ene udhus mod sydvest – endvidere ses enkelte loftplader at være udskiftede. Note: Forholdene vurderes at stamme fra utætheder i tagpapbelægningen. Forbeholdet, for så vidt angår, bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som ikke kunne besigtiges, burde have været anført således: Bygningen er ikke besigtiget mod øst og syd, idet den dels er beliggende i skel (mod øst), og dækket af et opbygget fuglebur / voliere (mod syd). (fortsættes...)

	Tagoverfladen er alene besigtiget, via opstillet stige, fra hhv. carportens gavl mod nord og den overdækkede terrasses facade mod vest, idet bygningerne er sammenbygget, og tagoverfladerne på disse ikke kan betrædes (PVC tag). De sydlige rum i garagen er ikke besigtiget, grundet oplag af indbo.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Den nuværende tagpapbelægning skal fjernes, og der må forventes udskiftet en større del af de underliggende plader eller tagbrædder. Sternkanter (alukapper) skiftes bygningen rundt. Arbejdet forventes udført for ca. 20.000 kr. inkl. moms. Der skal anvendes et mindre stillads i forbindelse til arbejdet. Dette vurderes at koste ca. 2.000 kr. inkl. moms. Der er ikke medregnet udskiftning af loftplader, da disse er benævnt i tilstandsrapporten.
Ad 1. Forbedringer:	Idet tagpaptaget er ca. 45 år gammelt, fastsættes restværdien til 20 %, jf. Skafor's Levetidstabeller, Forsikring og Pension, oktober 2001. <i>Udskiftning af tag mv.:</i> 20 % x 20.000 kr. = 4.000 kr. Der beregnes ikke forbedringsværdi af omkostningen til stillads.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Det bemærkes at forholdet, er dækket af ejerskifteforsikringen, dog med tillæg af selvrisko på 5.000 kr.

FOTOBILAG / J.nr. 16157



Foto 1 Oversigtsbillede set fra nordøst – carporten som ligger foran garagen, ses til venstre.



Foto 2 Stige opstillet ved carportens nordgavl – garagen ses bagest i billedet.



Foto 3 Oversigtsbillede set fra sydvest – den overdækkede terrasse og garagen ses til højre



Foto 4 Stige opstillet ved den overdækkede terrasse, hvor garagen anes bagest. Bemærk at der ikke længere er en bygning ved sydfacaden.



Foto 5 Garagens tag set fra stige, opstillet ved carporten – bemærk inddækningen langs husgavlen, der kan være svær at se.

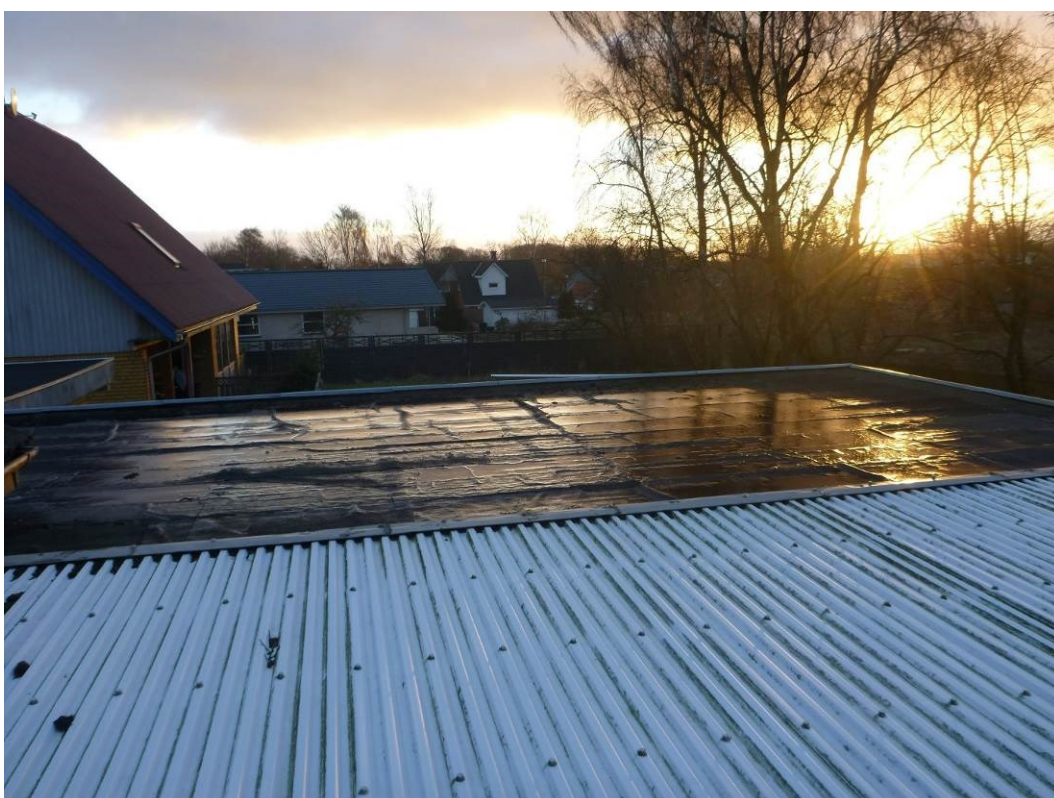


Foto 6 Garagens tag set fra stige, ved den overdækkede terrasse – her ses tydeligt dampbuler og generelle ujævnheder.



Foto 7 Ved sydfacaden kan der opstilles en stige for besigtigelse, bemærk dog terrænet, der indikerer en tidligere bygning.



Foto 8 Tydelige tegn på en nedslidt tagpapbelægning, og løse inddækninger – set fra stigen ved den overdækkede terrasse via zoom på kamera.



Foto 9 Fugtskjolder og let skimmelvækst på loftplader, her i det sydvestlige rum.



Foto 10 De samme skjolder ses i garagen – bemærk at der er udskiftet loftplader.