

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ejendommens nye ståtag har en væsentlig forkortet levetid som følge af forkert oplægningsmetode herunder for lille hældning.
Klagers påstand:	Forholdet er ikke beskrevet eller ikke tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten, idet der alene er bemærkninger om enkelte lunger ved tagfald (8.2) Klager kræver kr. 25.000 (selvrisikoen)
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningskyndige oplyser at han har besigtiget taget fra stige opsat ved sydfacade og østfacade.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt ca. 18 plusgrader.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikring har accepteret skaden som dækningsberettiget. Der foreligger 2 tilstandsrapporter, hvoraf det alene er den XX.XX.-2005 daterede klagen omhandler.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Ejendommens ståltag Foto nr. 3 Foto nr. 4 Foto nr. 5 Foto nr. 6 & 7 Foto nr. 8 Foto nr. 9 Foto nr. 10 Foto nr. 11 Foto 12.	Det kunne konstateres at der var trapezstålplader oplagt på ældre build-up paptag. Det kunne konstateres at fastgørelsen til dels var foretaget i bund af trapezplader. Det kunne konstateres at der var ujævn overlæg på plader. Det kunne konstateres at der især i området ved skorsten var påført beg/asfalt. Det kunne ved nordlig tagrende konstateres at der ikke var udluftning af hulrummet mellem stålpladerne og det gamle build-up tag. Tilslutning og eventuel udluftning kan ikke konstateres ved sydside hvor inddækning skjuler udførelsesmetoden. Da der ved syns- og skønsforretningen var åbnet til konstruktionen kunne det konstateres at der var udluftningspalte under den gamle X-finers plade. Det kunne konstateres at det eksisterende udhæng praktisk taget ikke havde ventilationsspalter, da udhængsbrædder sad tæt. Da der ved syns- og skønsforretningen var opsat nye gipslofter i stue, kunne der ikke konstateres skader på loft. I tilstandsrapporten er der følgende beskrivelser vedr. tagkonstruktion: 8.2 Tagfald K2 <i>Hvor stålplader føres ud i tagrende, forekommer der en smule lunkedannelse på stålplader, og der ses enkelte steder lunkedannelser på stålplader med dertil følgende blankt vand.</i> 8.3 Skotrender/Inddækninger K1 <i>Hvor stålplader gennembrydes af aftrækshætter, har ejer tætnet.</i> I tilstandsrapportens sælgeroplysninger er der følgende angivelser. 0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne. <i>Ja Garagen</i> 8.1 Har taget været utæt? Hvis ja hvor? <i>Ved skorsten – er udbedret.</i>

Ad 1. Konklusion: Foto 4 & 5 Foto 8 Foto 5, 6 & 7 Foto 11	Oplægningsmetoden med fastgørelse i bund af trapezplader og ujævne overlæg, er ikke håndværksmæssigt korrekt udført. Da der ikke er sørget for udluftning mellem stålplader og gammelt tag vurderer syns- og skønsmanden at der er risiko for at naturlig kondensdannelse under stålpladerne ikke vil blive bortventileret i tilstrækkelig grad. De udførte beg/asfalt-tætninger tyder på tidligere problemer. Det "tætte" udhæng tyder på at den gamle konstruktion ikke har været forskriftsmæssigt udluftet fra udhæng til udhæng.												
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Fastgørelse i bund af trapezplader og manglende udluftning burde have været omtalt i tilstandsrapporten. Syns- og skønsmanden ville have karaktergivet med K3 idet syns- og skønsmanden vurderer at der vil ske svigt inden for overskuelig tid, der vil medføre skade på den underliggende gamle tagkonstruktion. Dette svigt vurderes at ville kunne henføres til manglende udluftning under trapezplader og risiko for utætheder ved skruehuller i trapezpladernes bund Syns- og skønsmanden vurderer at stålpladerne på trods af for lille fald vil have en væsentlig restlevetid.												
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Syns- og skønsmanden vurderer at de nødvendige udbedringsudgifter vil beløbe sig til inkl. moms: <table data-bbox="791 1563 1423 1787"> <tr> <td>1. Nedtagning af stålpladetag</td><td>10.000 kr</td></tr> <tr> <td>2. Ny papdækning på eks. pap</td><td>20.000 kr</td></tr> <tr> <td>3. Inddækninger mm</td><td>10.000 kr</td></tr> <tr> <td>4. Reparation af 3 m2 X-finer</td><td>4.000 kr</td></tr> <tr> <td>5. Diverse malerrep. mm</td><td><u>6.000 kr</u></td></tr> <tr> <td>I alt</td><td>50.000 kr</td></tr> </table> På klagers foranledning foreligger der 2 tilbud på: Papdækning+Inddækn. mm(=2+3) 29.425 kr Nedtagning stålplader,rep X-finer (=1+4) samt nye lofter og 200 mm isolering <u>95.000 kr</u> I alt 124.425 kr	1. Nedtagning af stålpladetag	10.000 kr	2. Ny papdækning på eks. pap	20.000 kr	3. Inddækninger mm	10.000 kr	4. Reparation af 3 m2 X-finer	4.000 kr	5. Diverse malerrep. mm	<u>6.000 kr</u>	I alt	50.000 kr
1. Nedtagning af stålpladetag	10.000 kr												
2. Ny papdækning på eks. pap	20.000 kr												
3. Inddækninger mm	10.000 kr												
4. Reparation af 3 m2 X-finer	4.000 kr												
5. Diverse malerrep. mm	<u>6.000 kr</u>												
I alt	50.000 kr												

Ad1. Forbedringer:	Syns- og skønsmandens udbedringsudgifter omhandler alene reparation og har ingen forbedringsværdi. Syns- og skønsmanden har vurderet 3 m² rep. af tag som sandsynlig, men har ikke haft mulighed for at vurdere om nu udskiftede lofter var skadede ud over hvad der kræver en malerreparation. Ved klagers forslag er der en forbedringsværdi som vurderes til forskellen mellem de to udbedringsforslag – d.v.s. ca. 75.000 kr. Ud fra et byggeteknisk og energimæssigt overordnet synspunkt er det af klager indhentede tilbud naturligt. Det vil bringe huset op på en mere tidssvarende energistandard, og følger intentionerne i det nye bygningsreglement hvor man ved større ombygning/renovering skal forsøge at bringe et eksisterende hus/eksisterende bygningsdel på ny 2006 standard.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	intet