

Oversigt over klagepunkter:

1. Tagdækning
2. Gavltrekanter

Klagers påstand:

1. Tagdækning

Tagpladerne er meget nedbrudt og udskiftning er nødvendig.

Den bygningssagkyndige har givet tagdækningen karakteren K1. Det burde være K3.

2. Gavltrekanter

Gavltrekanter kan vælte indad som følge af utilstrækkelig afstivning.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Tagdækning

Tagpladernes tilstand svarer til tilsvarende tagplader af samme alder.

2. Gavltrekanter

Gavltrekanter er afstivet med murbindere til spær, hvilket er tilstrækkeligt.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

. Der var tørvejrs og klar himmel, svagt overskyet på besigtigelsestidspunktet.

Øvrige forhold:

Ejerskifteforsikringsselskabet har ifølge skrivelse af xx. xx 2006 accepteret at yde erstatning til udskiftning af pladerne og afstivning af gavltrekanter. Erstatningsbeløbet er under selvrisko.

Indklager oplyste ved synsforretningen, at årsagen til klagen er følgende.

Indklager har solgt huset. Der er i denne forbindelse udarbejdet en ny tilstandsrapport, som ikke indgår i sagsakterne. I denne tilstandsrapport er der ifølge indklager bl.a. beskrevet skader på følgende bygningsdele.

Tagplader
Gavltrekanter
Vindskade med rå dangreb mod sydvest

Ved synsforretningen kunne parterne og jeg ikke lokalisere en rådskaade på vindskeden mod sydvest. Dette punkt er derfor ikke medtaget i skønserklæringen.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 1.

Tagdækningen er udført af eternittagplader type B5. Det skønnes, at tagdækningen stort set stammer fra husets opførelsestidspunkt i 1970. I alt seks plader, heraf fire hele og to afskårne plader ved tagryg, er sandsynligvis nyere, asbestfri plader, idet de er nedbrudt i overfladen. Se fotos nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6.

Det skønnes, at de seks tagplader sandsynligvis har været nedbrudt i xx 2005, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.

De øvrige plader svarer generelt set til tilsvarende tagplader af samme alder. Det vil sige, at de forvitrer i overfladen, og i nogle tagplader er der krakeleringer.

På undersiden af hver enkelt tagplade er der mørke og lysere områder, hvilket i tidens løb opstår som følge af varierende fugtindhold i pladerne. Om vinteren opstår der periodevis kondensering i pladerne, uanset om kondenseringen ikke er direkte synlig. Dette og nedbør medfører det varierende fugtindhold, men desuden er der variationer mellem bølgetop og bølgebund.

På gangbroen under tagrygningen er der fugtskjolder, hvilket kan skyldes sne bl.a. som følge af manglende fogleklodser.

På nuværende tidspunkt vil jeg karakterisere tagdækningen således. Seks tagplader er nedbrudt, og det må forventes, at de mister deres funktion inden for en overskuelig tid, hvilket vil sige karakteren K3. Den øvrige del af tagpladerne svarer generelt set til tilsvarende tagplader af samme alder, og det er ikke muligt at oplyse, hvornår de mister deres funktion. Når den officielle karakterskala skal anvendes vil jeg give tagpladerne karakteren K1.

Ad 1. Konklusion:

Det skønnes, at seks tagplader er nedbrudt, og skal have karakteren K3. Den øvrige del af tagpladerne svarer generelt set til tilsvarende tagplader af samme alder.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at seks tagplader er nedbrudt, og skal have karakteren K3.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af seks tagplader udgør kr. 5.000.

Overslagspris for udskiftning af alle tagplader incl. tagrygning udgør kr. 50.000.

Ad 1. Forbedringer:

Det skønnes, at udskiftning af seks tagplader ikke medfører forlænget levetid og dermed ingen forbedring.

Det skønnes ligeledes, at udskiftning af alle tagplader medfører en forlænget levetid på 36 år svarende til 80 %. Dette medfører en forbedring på kr. 40.000.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 2.

Gavltrekanter er udført af mursten. Det skønnes at disse er $\frac{1}{2}$ stens murværk. Der er enkelte murbindere i gavlkonstruktionen, som er fastgjort til spærene. Se fotos nr. 7, 8, 9 og 10.

Der er ikke konstateret skader på gavlene.

Det forudsættes, at gavlvæggene er udført på husets opførelsestidspunkt i 1970. Gavltrekanterne kan dog være renoveret eller eventuelt udført på et senere tidspunkt.

Spørgsmålene er dels, om gavltrekanterne er udført åbenlyst ulovligt, og dels, om der er nærliggende risiko for skader.

En forudsætning for at vurdere gavltrekanternes styrke og lovlighed er i det mindste følgende.

Viden om normkrav i 1970

Murstenenes trykstyrke skal undersøges

Styrken og/eller sammensætning af mørtelen skal undersøges.

Dette vurderingsgrundlag kan ikke umiddelbart fremskaffes. Teknisk Ståbi 10. udgave fra 1964 og 13. udgave fra 1973 anfører følgende feltstørrelser for vindbelastet, udvendigt murværk. $\frac{1}{2}$ stens mur eller 108 mm mur opført i bastardmørtel henholdsvis KC50/50 kunne opføres med feltstørrelser på 8 m².

Det kan på dette grundlag ikke udelukkes, at gavltrekanternes styrke svarer til kravene på opførelsestidspunktet.

Da det må forudsættes, at gavltrekanterne har opfyldt deres funktion i 36 år skønnes ligeledes, at de ikke vil miste deres funktion inden for en overskuelig tid.

Det skønnes, at gavltrekanterne ikke opfylder de nugældende krav til styrke, men det skal de heller ikke.

Ad 2. Konklusion: Der er ikke påvist skader på gavltrekanterne, og de er ikke åbenlyst ulovligt opført.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelser på dette punkt.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udførelse af afstivning af gavltrekanter udgør kr. 3.000.

Ad 2. Forbedringer: Det skønnes, at udførelse af afstivning på gavltrekanter er en 100 % forbedring.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.