

Oversigt over klagepunkter:

1. Tagsten mod vej
2. Pladebeklægning i udhus

Klagers påstand:

1. Tagsten mod vej

Tagsten mod vej er alle forvitrede og skaller af. De smuldrer i overlæg og ribber på undersiden falder af.

Når det regner trænger der vand ind i boligen.

2. Pladebeklædning i udhus

I skur er pladebeklædning af tynde træfiberplader på loft og væg vandskadet. Dette skyldes at tagsten på skur er defekte, hvorfor dette har medført vandindtrængning.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Tagsten mod vej

Den bygningssagkyndige føler sig forledt af sælger, som havde oplyst, at hele tagdækningen var skiftet. Det har vist sig, at tagfladen mod nord ikke er skiftet.

2. Pladebeklædning i udhus

Har ikke noteret fugtskjolder på pladebeklædning i udhus, men benægter ikke, at disse fugtskjolder kan have været til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Det var tørvejr og overskyet på
besigtigelsestidspunktet.

Øvrige forhold:

Ifølge oplysning fra indklager dækker
ejerskifteforsikringsselskab skaderne med fradrag af
selvrisiko. Selvrisikoen er ifølge indklager kr. 30.000.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 1.

Tagflade mod vej over såvel carport som bolig er indeholdt i dette punkt.

På tagflade mod vej er der afskalninger på undersiden. Ligeledes er der enkelte afskalninger udvendig. Se fotos nr. 1, 2, 3 og 4.

Det er sandsynligt, at der var afskalninger på tagfladen i xx 2005, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet. Omfanget kan dog have været væsentligt mindre, end på nuværende tidspunkt, idet det er sandsynligt, at mange afskalninger er opstået efter den lange frostperiode i vinteren 2006.

Det skønnes ligeledes, at afskalningerne burde være beskrevet i tilstandsrapporten med karakteristik K3.

Ad 1. Konklusion:

Det skønnes, at afskalningerne på tagfladen mod vejen burde være beskrevet i tilstandsrapporten med karakteristik K3.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der er begået fejl og forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af tagdækning på tagflade mod vej skønnes at udgøre kr. 75.000.

Ad 1. Forbedringer:

Forbedringsandelen afhænger af, hvilke kriterier, der anvendes til vurdering heraf.

Ifølge de såkaldte levetidstabeller, som forsikringsbranchen anvender, er forbedringsandelen for et 18 år gammelt tegltag, almindelig vedligeholdt, moderat miljø ca. 7 %. Dette svarer til kr. 5.000.

Vurderes forbedringsandelen ud fra en forventet levetid på et tegltag, eksempelvis 60 år bliver forbedringsandelen på et 18 år gammelt tegltag 30 % svarende til kr. 22.500.

Det aktuelle tegltag er af typen K21 fra Lysbro teglværk. Denne type tagsten har sandsynligvis en levetid på maksimalt 20 – 30 år. Dette giver en forbedringsandel på 60 – 90 %. Sættes forbedringsandelen til 75 % svarer dette til kr. 56.000.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 2.

Loft og vægge i skur er beklædt med tynde træfiberplader.

På pladerne er der fugtskjolder. Se fotos nr. 6 og 7.

Det skønnes, at fugtskjolderne skyldes, at tagdækningen ikke er tæt.

Det er sandsynligt, men ikke sikkert, at fugtskjolderne var til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet i xx 2005.

I tilstandsrapporten er der en uklarhed, idet den kun omtaler A Bolig og B Carport.

Ved synsforretningen anførte den bygningssagkyndige, at det af tilstandsrapporten fremgår, at tagsten på bygning B er partielt delamineret og porøse. Denne beskrivelse er dækkende for taget på bygning C skur, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Se foto nr. 5. Tagdækning på bygning B carport er derimod ikke delamineret og afskallet i væsentlig grad.

Tagflade mod vej på carport er i nærværende rapport indeholdt i foranstående afsnit Ad 1. Tagfladen over carporten er dog i væsentlig bedre stand, en tagfladen over boligen.

Begrebsforvirringen angående bygninger kan skyldes, at skuret ikke fremgår af BBR-ejermeddelelsen og bolig og carport er en sammenhængende bygning. Om skuret er lovligt opført kan ikke vurderes på det foreliggende grundlag.

Såfremt der med taget på bygning B i tilstandsrapporten menes taget på skuret burde karakteren være K3 og ikke K2, som anført i denne.

Ad 2. Konklusion:

Det er sandsynligt, men ikke sikkert, at der var fugtskjolder på træfiberplader på vægge og loft i udhus, da tilstandsrapporten blev udarbejdet i xx 2005. I givet fald skulle dette være omtalt i tilstandsrapporten.

Tagdækningen på skuret skulle være givet K3 og ikke K2.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Det er sandsynligt, at det er en fejl, at fugtskjolder på træfiberplader i skur ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Tagdækningen på skuret skulle være givet K3 og ikke K2.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af træfiberplader i skur skønnes at udgøre kr. 4.000.

Ad 2. Forbedringer: Det skønnes, at den normale levetid for træfiberplader i udhus er 30 år. Dette svarer til en forbedringsandel på 60 % svarer dette til kr. 3.600.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.