

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9133

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der klages over forskellen mellem to tilstandsrapporter, udarbejdet henholdsvis i 2004 og 2008, der efter KK's vurdering udgør et tab på Kr.150.000.
Klagers påstand:	Klager overtager huset den 1.10.2004 hvor tilstandsrapport med løbe nr.: xx er gældende. Klager ønsker at sælge huset i 2008, og der udarbejdes tilstandsrapport med løbe nr.: xx, hvori der registreres: "Eternitplader er ikke monteret i henhold til oplægningsvejledningerne. Afstand fra pladekant til skruehul i underste plade er for lille. Note: Der kan ikke konstateres følgeskader på nuværende tidspunkt". Klager mener, at have lidt et tab svarende til det nedslag i prisen på Kr. 150.000 en potentiel køber har krævet. I øvrigt henvises til den førte korrespondancen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener ikke der er nærliggende risiko for følgeskader, ved den udførte tagbelægning. Derfor er tilstandsrapporten korrekt udført. Der henvises til den førte korrespondance.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvej og ca. 3 grader.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger

--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1.	Ejendommen er opført som et længehus med en vinkeludbygning midt på facaden mod syd. Taget har ca. 30⁰ hældning og belagt med eternit bølgeplader, type B6, som er de oprindelige fra husets opførelse i 1973. Der er 4 hele rækker tagplader fra tagfod til kip. I tagrummet kunne det ved stikprøve konstateres, at lægteafstanden i øverste række er 105 cm og i de to mellemste rækker er 112 cm. Underste række er ikke målt, da det er over tagfoden. Overlæg er således ca. 10 cm. Overlæg er forkert placeret, vejledningen beskriver at overlægget skal placeres centralt over lægten, her er underste plade oplagt lig med eller lidt under overkant lægte, hvorved skruen i underste plade sidder ca. 1-2 cm fra pladekanten, og enkelte steder over pladekanten. Se foto nr. 3 og 4.
Ad 1. Konklusion:	Eternit bølgepladerne er ikke oplagt efter nu- eller dagældende vejledninger. Her er overlæg beskrevet til min. 15 cm og dermed en lægteafstand på max. 107 cm. Overlæg er ikke placeret midt over lægterne. Der kan ikke konstateres skader på bygningsdelen som følge af forkert monterede tagplader. Det er skønsmandens vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for skader på bygningsdelen, hvor tagbelægningen nu har ligget i 36 år, og taget har på nuværende tidspunkt ikke udtjent sin levetid. I forhold til vindsug på tagfladen er der de nødvendige antal skruer, og tætheden kan

	teoretisk være nedsat, da overlægget kun udgør 2/3 af det vejledningen viser. Men der kan ikke konstateres skader forårsaget af det mindre overlæg.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I den seneste tilstandsrapport er anført en K1: Mindre alvorlig skade vedrørende forholdet. Jf. Håndbog for Bygningssagkyndige oplyses følgende vedrørende K1 skader: Definition: <i>Beskriver skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.</i> Forklaring: <i>Skader som ikke har indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion, og som ikke vil udvikle sig yderligere. Det vil sige, at skaden ikke forværres med tiden. Men hvis den ikke omtales, kan den give anledning til usikkerhed med hensyn til bedømmelse af huset.</i> Det er skønsmandens vurdering, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse i tilstandsrapporten, fordi der ikke kan konstateres skader eller nærliggende risiko herfor. BB kunne dog have registreret forholdet, jf. ovennævnte forklaring, og dermed elimineret usikkerheden med hensyn til bedømmelsen af huset.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Nedtagning af tagplader til deponi for asbestholdige materialer, og montering af nye lægter og tagplader. Samlet pris vurderet til Kr. 165.000.
Ad1. Forbedringer:	Der er tale om et 36 år gammelt tag, med en vurderet levetid på 45 år. Forbedringsdelen udgør Kr. 132.000.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger

--	--