

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagets restlevetid. 2. Afskalninger i pladekanter
Klagers påstand:	Tilstandsrapport angiver tag som eternit med asbest med statistisk levetid til 2058 og eneste angivne skade er en "grå" skade om "afskalninger i pladekanter" - med teksten under risiko: Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader. Men det viser sig at hovedparten af dette tage (hovedhuset) slet ikke er eternit med asbest, men derimod, plader uden asbest, formodentligt udskiftet i 1998, hermed er statistisk levetid kun til 2028.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Levetid oplyses for den ældste del af taget, og her er tagplader med asbest. Og det giver en teoretisk levetid ud fra levetidstabel. Der er under skader i tilstandsrapporten beskrevet at der generelt er afskalninger bl.a. i pladekanter, Taget var nymalet da jeg besigtigede huset for ca. 4 år siden Jeg må herefter afvise din klage,
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol med lettere skydække Temp. 2 °C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Ejendommen er et fritliggende enfamilieshus opført i 1968. Der er udført en tilbygning i 1979. Huset er opført med hulmur, taget opført med bølgeeternit indeholdende asbest jf. BBr meddelelsen. Ejendommen frem står nyrenoveret. Hele taget var overmalet, både taget på det oprindelig hus fra 1968 og tilbygningen fra 1979. Jf. KL og BS var taget nymalet ved besigtigelsen. Nu snart 4 år siden. Ved gennemgangen rundt om huset, besigtiget fra terræn, var det ikke tydeligt hvilke bølgeeternit plader der indeholder asbest, og hvilke plader der var uden asbest. Samme gennemgang blev foretaget med opsættelse af stige 3 udvalgte steder. Fra tagfoden, var det tydeligt hvilke plader der var uden, og hvilke der var med asbest. De små overfladiske huller var både på pladerne indeholdende asbest, og tagpladerne uden asbest, dog tydeligere på pladerne uden asbest. Derudover var der tydelige afskalninger på pladekanter og plade-ender, det ses primært på pladerne uden asbest. Det kunne konstateres at taget på tilbygningen, på de 48m² + de ca. 8 m² hvor taget går ind over beboelsen, er med asbest. Taget på beboelsen de resterende 151m² er uden asbest. I tagrummet kunne man ved nærmere gennemsyn, se at der var 2 forskellige tagtyper. Begge farver, orange og sort, findes både med og uden indeholdende asbest. Enkelte tagplader var stemplet med årstal for produktion. Dog kun synligt på vej tilbage til loftlemmen. Efter at tagrummet normalvis er besigtiget.
Ad 1. Konklusion:	Der kan efter SS opfattelses ikke med 100 % sikkerhed konkluderes at de 2 tagtyper har været så visuelt forskellig fra hinanden, grundet de var nymalet ved besigtigelsen. Det giver ikke grund til at BS skulle være ekstra opmærksom, fordi de er malet. Det er meget almindeligt at male ældre eternittage alene pga. æstetik, der er ydermere ikke evidens for at taget har længere levetid efter det er malet, da man fjerner noget af overfladen på taget ved rens. Erfaringen med bølgeeternit uden asbest, er at de kan se fine og intakte ud, og kun få år efter være så dårlig at de skal skiftes inden for en nærliggende fremtid. Skadesudviklingen på bølgeeternit uden asbest, går meget stærkt de sidste år af tagpladernes levetid.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at BS ikke har lavet en fejl i forbindelse med rastlelivetiden af taget – Da tagfladerne var nymalede og ikke umiddelbart var meget anderledes fra hinanden. Tagets restlevetid er ikke en vurdering som skal BS laver ved besigtigelsen, men et skemaopslag efter udsagn fra sælger – Der står ikke noget om taget i sælgeroplysningerne. Det kan ikke fastslås at BS havde kendskab til alderen på taget på hovedhuset.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Jf. håndbogen for bygningssagkyndige, skal tagfladen med det største areal, og hvor restlelivetiden først løber ud fremgå i grafen på side 6. Hvis det vel og mærke er en viden BS får ved besigtigelsen, eller det er åbenlyst for BS – Det er ikke SS opfattelse at det er åbenlyst i dette konkrete tilfælde. Dvs. – At tagets restlevetid skal stå som ukendt. da der ikke står i sælgeroplysningerne hvornår taget på hovedhuset er skiftet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Se under punkt 2.
Ad 1. Forbedringer:	Se under punkt 2.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. [klagepunkt 2]	Ejendommen er et fritliggende enfamilieshus opført i 1968. Der er udført en tilbygning i 1979. Huset er opført med hulmur, taget opført med bølgeeternit indeholdende asbest jf. BBr meddelelsen. Hele taget var overmalet, både taget på det oprindelig hus fra 1968 og tilbygningen fra 1979. Jf. KL og BS var taget nymalet ved besigtigelsen. Nu snart 4 år siden. Ved gennemgangen rundt om huset, besigtiget fra terræn var det ikke tydeligt hvilke bølgeeternit plader der indeholder asbest og hvilke plader der var uden asbest. Samme gennemgang blev foretaget med opsættelse af stige 3 udvalgte steder. Fra tagfoden, var det tydeligt hvilke plader der var uden, og hvilke der var med. De samme små huller var både på pladerne indeholdende asbest, og tagplader uden asbest, dog tydeligere på pladerne uden asbest, derud over var der tydelige afskalninger på pladekanter og ender, det ses primært på pladerne uden asbest.
Ad 2. Konklusion:	BS har skrevet i tilstandsrapporten at tagbelægningen af eternit på hovedhuset har generelt afskalninger i pladekanter. Under risiko har BS skrevet at der ikke kunne konstateres følgeskader eller nærliggende risiko. BS har kategoriseret skaden som Grå. Det er efter SS opfattelse at i og med at hele taget var nymalet ved besigtigelsen, uden væsentlige skader, hvorfor det ikke umiddelbart giver anledning til at give taget en højere karakter end grå. Ved større synlige afskalninger i overflader, ville BS skulle give karakteren gul eller rød Hvorfor det er SS opfattelse at der ikke var yderlig erfaringsmæssig grund til at vurderer skaden mere alvorligt end Grå
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes i dette konkrete tilfælde at BS har gjort hvad man kan forvente ift. Håndbogen for de bygningssagkyndige. BS har besigtiget taget, givet taget en skade, ud fra et fagligt skøn. Skade, risiko og karakter.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Hvis alderen på taget har været åbenlys ved besigtigelsen, bør man have vurderet skaden som følgende:

	Karakter: Gul Skade: Taget på hovedhuset er generelt med afskalninger langs kanter og ender. Ses f.eks. på den sydvendte tagflade. Risiko: Der er risiko for yderlige afskalninger inde for en længere årrække Bemærkning: Der er ikke umiddelbart tegn på utætheder ved besigtigelsen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes at taget på hovedhuset kan skiftes for ca. 8-900 pr m2. (850x151 = 128.350, - kr.) Det skønnes at taget kan skiftes for i alt ca. 130.000, -
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringer vurderes til at være ca. 95 - 100 % Grundet restlevetiden er udløbet. (30 års levetid)
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt:	