

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fastgørelse af tagrende + dennes placering 2. Inddækning omkring ovenlys 3. Rep af tagplade 4. Asbestholdigt tag
Klagers påstand:	Tagbelægningen ligger for højt ift tagrenderne. Tagrenderne er monteret ved at de er skruet direkte ned i tagplader, hvorved tagpladerne ikke er intakte Ødelagte asbesttagplader og skæve skotrender og tagrender. Asbest fremgår desuden ikke af tilstandsrapportens skade 3, samt beskrivelse på side 32. Dette medfører øget udgift til nedtagelse af tag og isoleringsmateriale.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Asbest fremgår af TSR Opmærksomhedspunkter, side 5. Der ses ikke skader ifm tagrender, hvormed dette ikke er en skade som skal beskrives i rapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Blandet sol/skyer Temp. 18 °C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Fastgørelse af tagrende + dennes placering	Tagrender rendejern er fastgjort til tagpladerne med skruer. Tagrenden er placeret for langt nede, særligt på lille del af tilbygning ved indgang mod øst. Der ses ikke tegn på opfugtning af murværk i denne forbindelse.
Ad 1. Konklusion:	Metoden er ikke efter gængse forskrifter, men ses ofte på landbrugsbygninger. Tagrendens placering er for dele så lav at vandet kan løbe ud over og ned på terræn. Det gør derved at tagrenden ikke kan opfylde sin primære funktion. Ved kraftig snelast og is, kan trykket/belastningen på tagrenden medføre skader på tagpladerne, men der er pt ikke tegn på dette. Da der ikke ses skader i denne forbindelse, og forholdet har været således i mindst 25 år, vurderes dette ikke at være et forhold som giver anledning til problemer
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	-
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 1. Forbedringer:	-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 1. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Inddækning omkring ovenlys	Ovenlys mod øst er af ældre dato af mærket Velux. Der er anvendt traditionelle inddækninger omkring disse, dog er der langs inddækningens sider mod tagpladerne monteret sammenkrøllet hegn, som formodentlig fungerer som fuglestop. Der ses ingen synlige skader eller vandindtrængen, hverken ude eller på ovenlys indvendigt.

Ad 2. Konklusion:	Placering af net omkring inddækning vurderes ikke som en skade, og har ikke medført skader på omkringliggende bygningsdele.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	-
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 2. Forbedringer:	-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 2. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Rep at tagplade	På tagsiden mod øst på oprindeligt stuehus ses en tagplade som er interimistisk repareret med et stykke bly/metal. Der er tale om nederste plade i udhæng, og den yderste kant af en tagplade.
Ad 3 Konklusion:	Reparationen er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, men der er ikke tegn på skade i denne forbindelse. Det vurderes at reparationen er af ældre dato, både ud fra mosbelægningen omkring, og ud fra materialevalget.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	-
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 3. Forbedringer:	-
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 3. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Asbestholdigt tag	Tagflade mod øst og vest på oprindeligt hovedhus vurderes at være med asbest. Det vurderes ud fra udseendet og overfladen af pladerne. Tagflade mod syd (lille stykke i gården) grænsende op mod stalden med solceller, vurderes at være ude asbest. Ligeledes vurderes hele tagfladen mod nord at være uden asbest.

	Der ses ingen synlige mærkninger/nummerering udvendigt på tagpladerne, på nær i et mindre område mod nordøst hvor ca. 4 spærfag ved stalden er af en anden type end de øvrige. Der er en talkombination med store tal og bogstaver på oversiden af disse plader. På indvendig side af pladerne på stalden (set fra gavlen mod øst) kunne konstateres mærkning med gul skrift "050400". Desuden via assistance fra igangværende håndværkere på loftrummet kunne konstateres samme mærkning på undersiden af pladerne mod nord. I BBR er angivet asbestholdige plader på beboelsen, og plader uden asbest på stalden med solceller. Huset har delvist plader med asbest, og delvist uden. Siderne med asbest (øst og vest) måler 8 m + 8 m + trekant ved gavlvinkel mod vest = + 16 meter Siderne uden asbest måler 10 m + 2 m = 12 meter I skade 3 er angivet <i>"Tagpladerne har begyndende nedbrydning langs kanter og på overflader"</i> Bemærkning: <i>"Skaden er af mindre omfang, men asbestfri tagplader af denne type nedbrydes hurtigere end asbestholdige plader, hvorfor reduceret og begrænset levetid må påregnes"</i> I materialebeskrivelse er angivet "tagbelægning af eternitbølgeplader" for bygning A – beboelse + B – stald. For bygning D – stald er angivet "tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest". Tagets restlevetid er defineret som eternitbølgeplader uden asbest etableret i 2000 – hvilket stemmer overens med om- og tilbygningsåret i BBR. Der er ingen oplysninger om taget i sælgeroplysninger. BS har noteret BBR meddelelse + plan og facadetegninger dateret år 2000 som materiale der forelå.
Ad 4. Konklusion:	Størstedelen af tagfladen på beboelsen er eternitbølgeplader med asbest. Derved skulle dette være retningsgivende for tagets restlevetid jf SIK's vejledning 1. Heri er angivet <i>"Det er altid taget på hovedhuset, som danner udgangspunkt for tagets restlevetid. Det gælder, uanset om taget er udskiftet helt eller delvist, eller der er opført en tilbygning. Hovedbygningens tag vælges, uanset om taget på tilbygningen har en kortere restlevetid. Hvis dele af hovedhusets tag er udskiftet, er det altid den del af taget, som er størst, der skal tages udgangspunkt i."</i> Vedr. skade 3, er denne ikke præciseret med en lokation. Dette kan umiddelbart medføre en formodning om at der er tale om det generelle tag som helhed, og ikke blot dele af taget.

	Der er ikke den samme skade på de øvrige tagflader med asbest, hvorfor det umiddelbart kan vurderes som et plus, at det kun er dele af taget som er skadet og med begyndende nedbrud. Det asbestholdige tag på hovedhuset har en ukendt restlevetid, idet det vurderes usandsynligt at dette er fra opførelsen i 1938.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Tagets restlevetid er forkert angivet i TSR. Skade 3 er for upræcist defineret. Der er ikke angivet hvorvidt der er tale om asbestholdigt eller ikke asbestholdigt tag i materialeoversigten for bygning A + B, men det kan tolkes som uden, når der for bygning D er angivet med asbest.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Skade 3: Tagpladerne har begyndende nedbrydning langs kanter og på overflader mod nord og mindre del over fyrrummet mod øst” Bemærkning: ”Skaden er af mindre omfang, men asbestfri tagplader af denne type nedbrydes hurtigere end asbestholdige plader, hvorfor reduceret og begrænset levetid må påregnes”
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	- Der er ingen prissætning på forkert restlevetid. - Manglende præcisering af skadens placering kan ej heller prissættes.
Ad 4. Forbedringer:	-
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 4. Eventuelt:	Loftrum var ikke muligt at besigtige pga igangværende stærkt støvende arbejder på stalden mod vej.