

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14077

Besigtigelse den:	16. september 2014 kl. 10.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	
Klagers advokat: (I det følgende betegnet som klagers advokat)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	
Til stede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Dato:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utætheder i taget i hovedhuset. Der henvises i øvrigt til udkast for stævning 03.06.2014
Klagers påstand:	Fuld omlægning af taget, der vil medføre en udgift i størrelsesorden kr. 150.000 – 200.000.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Tilstandsrapporten er retvisende. Der henvises til mail af 10.06.2014 og mail af 07.07.2014.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr
Øvrige forhold:	Intet

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Utætheder i taget i hovedhuset.	Ved hovedhuset er taghældningen 45 gr., og taghældningen på kvisten mod øst skønnes at være 15 gr. Overlægget på de fiberarmerede asbestbølgeplader er målt til 8-9 cm, hvor taghældningen er 45 gr. Ved kvisten skønnes overlægget at være 15 cm. Tagpladerne er fastgjort med en skrue i overlægget foroven og forneden i nr. to bølge fra kanten på tagpladerne, og den næste plade holder den modsatte side af tagpladen. Der er flere steder, hvor tagskruerne ikke er tilspændte, og hvor papskiverne mangler/er nedslidte. Det er ikke muligt udvendigt fra at konstatere, om der er vatsnor mellem tagpladerne og den eventuelle vatsnors tilstand. Nuværende ejer har udskiftet enkelte tagplader, hele rygningen samt ovenlysvinduer. Det er ikke muligt at foretage en indvendig besigtigelse af tagbelægningen. Nuværende ejer har renoveret tagetagen, og loftet er flere steder ført til kip, og tidligere loftslem eksisterer ikke længere.
Ad 1. Konklusion:	Overlægget på de fiberarmerede asbestbølgeplader, hvor der er 45 gr. taghældning, er væsentligt under de 15 cm, som er anført i montagevejledning for fiberarmerede asbestbølgeplader. I vejledning fra 1966 fra Dansk Eternitfabrik er der anført et minimumsoverlæg ved 40 gr. taghældning på 15 cm og 13 cm ved 50 gr. I senere montagevejledning for de fiberarmerede tagplader med asbest er der anført 15 cm overlæg. Pladernes fastgørelse med skruer er ikke i overensstemmelse med eternitfabrikens vejledning, der foreskriver to skruer pr. plade, - dvs. to skruer hen i overlægget pr. plade. I vejledning fra eternitfabrikken fra 1951 er der vist, at den ene skrue er fastgjort i sideoverlægget. I vejledning fra 1966 er det ændret til fastgørelse i nr. to bølge fra sideoverlægget og en skrue længere inde på overlægget. Fastgørelsen følger ikke vejledningen i antal skruer pr. plade. Tagskruerne har stedvist manglende tilspænding og

	defekte eller manglende papskiver, derfor er der risiko for fugtindsivning ved skruerne, og dermed risiko for skader på tilstødende bygningsdele. Det vurderes, at overlægget på de fiberarmerede bølgeplader er så langt fra det anviste af Dansk Eternitfabrik, at det er nødvendigt at etablere en ny tagbelægning for at sikre, at taget er tæt ved forskellige vejsituationer. Iflg. vedlagte mail fra Arbejdstilsynet må fiberarmerede asbestbølgeplader ikke genanvendes. Der kan således ikke foretages omlægning af de gamle tagplader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der vedr. tag angivet under 'utilgængelige bygningsdele': "Skunkrum og hanebåndsloft i bygning A, beboelse, var ikke tilgængelige pga. ringe plads, isolering og manglende gangbro – er besigtiget fra loftlem." Pkt. A 1.3 'skotrender/inddækninger' K3: "Mørteltætninger/inddækninger ved tagplader mod kvistflunker er revnet lidt fra. Skorstenspipe har lidt løs og udfalden fugetætning forneden ved inddækning. Der er åbninger langs rygninger. Note: Frarevnede tætninger kan give risiko for fugtskader. Åbninger kan give risiko for indtrængning af f.eks. fygesne og fugtskader." Det kan ikke forventes, at den bygningssagkyndige har kendskab til alle forskellige monterings-anvisninger for fiberarmerede asbestbølgeplader. Men det er min vurdering, at det krævede overlæg på 15 cm for tagpladerne er almindeligt kendt. Det er visuelt synligt, at overlægget er betydeligt mindre end det krævede, hvilket efter min vurdering burde foranledige, at overlægget blev kontrolleret/målt. Det er min vurdering, at de manglende korrekte overlæg og utætheder ved skruer skulle have været anført i tilstandsrapporten med angivelsen af, at det kan medføre risiko for indtrængning af fygesne og slagregn med deraf følgende risiko for fugtskader/følgeskader på underliggende bygningsdele.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Oplægning af nyt tag med asbestfrie bølgeplader anslås til 180.000 kr. Stillads anslås til 15.000 kr. Deponering af asbestaffald anslås til 10.000 kr. I alt 205.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Fradrag for forbedringer ud fra at taget er anslået til at være fra ca. 1970 126.000 kr.

	Eventuelt krav om ekstra isolering i forbindelse med oplægning af nyt tag betragtes alene som en udgift til forbedring og indgår derfor ikke i overslaget.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet