

Oversigt over klagepunkter:**1. Utæthed i tag**

Klagers påstand: Klager har i 2003 konstateret, at taget på beboelsesbygningen er utæt og i en sådan tilstand, at udskiftning er nødvendig.

Beskrivelsen af tagdækningen på beboelsesbygningen i tilstandsrapporten er forkert og vildledende, idet problemerne omkring taget er betydelig mere alvorlige, end tilstandsrapporten giver indtryk af.

Der er fugtskjolder på loft og vægge i to værelser.

På loft i stue er der sorte striber.

I stue og bryggers er der mørke aftegninger på væg mod garage.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Der var ifølge den bygningssagkyndiges forklaring ikke tegn på skader eller utætheder i taget på besigtigelsestidspunktet i 2001.

Ejerskifteforsikringen dækker udgift til udbedring med fradrag af afskrivning svarende til 60 % af udgiften.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Varmt og klar himmel - hedebløge.

Øvrige forhold: Tagpladerne er bølgeeternit og produceret i 1993.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 1.	På loft og vægge i værelser m.v. ved gavl mod øst er der fugtskjolder, som indikerer, at taget er utæt. På hvidmalet loft i stue er der mørke striber, som skyldes, at bjælkespær i tagkonstruktionen danner kuldebroer. I stue og bryggers er der mørke aftegninger på væg mod garage. Disse skyldes, at fugerne i en væg udført af letbetonblokke danner kuldebroer. Eternitbølgepladerne på taget har afskalninger, der er typiske for asbestfri plader produceret omkring 1986 – 1988. har hidtil afvist, at der er problemer med plader produceret f.eks. i 1993. Denne holdning er så vidt vides ændret på nuværende tidspunkt. Tømrer oplyste, at der var tydelig forskel på tagets nuværende tilstand og tilstanden i efteråret 2003. Eternittaget har en hældning, som er lavere, end foreskrevet af Ved udskiftningen af taget kan det teknisk set anbefales at anvende en anden type tagdækning eller ændre taghældningen. Dette er eventuelt ikke muligt, idet bygningen er et rækkehus, hvor der skal tages hensyn til bebyggelsen som helhed. Ved besigtigelsen blev et par tagplader demonteret af tømrer for at se, om der er rådgreb i tagkonstruktionen. Der kunne ikke konstateres rådgreb disse steder.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes, at der er utætheder i den del af tagdækningen, som ligger mod øst. Eternittagpladerne har afskalninger i varierende grad. Besigtigelse giver indtryk af, at nedbrydningen er under kraftig udvikling på nuværende tidspunkt.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Det er ikke i 2004 muligt med sikkerhed at oplyse, om der i 2001 var utætheder i taget eller skader på eternittagpladerne.

Det er ikke sandsynligt, at der var utætheder i 2001, idet [redacted] først har konstateret vandindtrængning i 2003.

I tilstandsrapporten er korrekt beskrevet, at taghældningen på eternittage er mindre end anbefalet af producenten. Der er i tilstandsrapporten anført karakteren K1. Det er et juridisk spørgsmål, om dette er korrekt, idet der ikke i Huseftersynsordningens karakterskala findes en karakter, der passer i den aktuelle situation.

Det skønnes at en karakteristik i 2001 kunne være følgende.

Der kan ikke konstateret utætheder i tagdækningen, og det er ikke muligt vurdere, hvornår og hvor tagdækningen bliver utæt. Denne karakteristik gælder for stort set alle tage, som ikke er utætte.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af tagdækningen skønnes at udgøre kr. 100.000 incl. moms, idet det forudsættes, at der igen udføres et eternittag, som ikke udføres efter vejledning fra [redacted].

Ad 1. Forbedringer:

Forbedringsandelen afhænger af, hvilke forudsætninger der ligger til grund for beregning af denne. Det skønnes ofte, at asbestholdige eternittagplader har en levetid på 40 – 50 år. Dette er dog en sandhed med modifikationer, idet disse plader kun i begrænset udstrækning er udskiftet, og den gennemsnitlige levetid kendes først ud i fremtiden, når der foreligger et statistisk grundlag. Vi ved også, at

mange ikke asbestholdige tagplader har en væsentlig kortere levetid, men ingen kender på nuværende tidspunkt den normale levetid for tagplader fra 1993.

Skønnes den normale levetid til 20 år udgør forbedringsandelen 55 % svarende til kr. 55.000.