

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Kritisk skader ved tagkonstruktion.
Klagers påstand:	Mangelfuld beskrivelse af ovenstående forhold i tilstandsrapport nr. xxxxxx og xxxxxx, dette fremført i klageskrift af xx.xx.2005. Baggrunden for klagen er at i den sidst udarbejdede tilstandsrapport, er der anført kritiske skader vedrørende tagkonstruktionen. Disse skader er ikke nævnt i nogen af indklagedes forudgående 2 rapporter.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I brev af xx.xx..2005 afvises skaden af den bygningssagkyndige med den baggrund at taget den xx.xx.2004 og xx.xx..2004 var dækket med græstørv, samt der var igen skader at se på lofter..
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyfrit, tørt og 19 grader
Øvrige forhold:	Ejer har ikke foretaget ændringer/udbedringer ved de påklagede forhold. De konkrete forhold på taget var ikke klager bekendt før nærværende gennemgang. Huset er p.t. til salg.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	Efter gennemgang af taget blev problemstillingen konkretiseret til følgende forhold på taget over tilbygning mod nord: • Det er kun på hovedtaget og tilbygningen mod nord der er græstørvbelægning. • I nævnte områder med græstørv er tykkelsen og udbredelsen i meget varierende tykkelse og der ses større "bare" områder. • Langs vindskede mod nord, mangler tappaps-opkant vedhæftning til vindskedebræt, samt tagpappen er ikke ført ud under dækbræt, og der kunne konstateres begyndende revnedannelse i tagpapsbelægningen • Flere steder, særligt omkring skorstensinddækning er tagpapsbelægningen efterrepareret, således at "lappen" er lagt oven på, og vandet kan trænge ind under den foretagede reparation. • Underlaget for græstørven er eternit-bølgeplader, disse plader smuldre flere steder, som følge af den konstante fugt de udsættes for. Den type plader er på ingen måde egnet som underlag under græstørv. • I forsøg på at lappe på taget er der påført lapper som "hænger" eternitpladerne og tappapspladerne sammen. Materialerne arbejder ikke ens og der vil opstå revner. • Tappapsbelægningen, hvor den kan ses er flere steder med afskallede skiffersten, hvilket indikere at pappen er nedslidt og tjenlig til udskiftning. Der var enighed om at ovenstående forhold var, hvad der havde med nærværende konkrete sag at gøre. På den baggrund blev den øvrige del af taget ikke gennemgået, da denne del samtidigt er af nyere dato. Indendørs: • Over dør fra tilbygning mod nord ud mod gårdrum mod vest, sås indvendigt på loftet at der havde været fugtgennemsvivning, i form af skimmel og skjold. Der var ikke p.t. fugt. Forhold skrevet i seneste rapport, som mangler i tidligere rapporter: • Tagpapsbelægningen samt bølgeeternitpladerne der er synlig ved nederste del af taget fremstår udtjent. • Note: Der skønnes at tagpapsbelægningen samt bølgepladerne er fra 19xx jfr. Bygningsbeskrivelse af 5.12.1966

Ad 1. Konklusion:	Forekomne tagkonstruktion er på flere afgørende punkter behæftet med fejl og mangler der giver overhængende og nærliggende risiko for skader. Det vurderes ikke korrekt at hele taget har været dækket med græstørv, forekomne skader har været synlige længe, selv ved indklagedes seneste gennemgang den xx.xx.2004-
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den indklagede burde have konstateret ovenstående skader i højere grad end det har været tilfældet. På den baggrund vurderes det at den bygningssagkyndige har handlet ansvarspådragende.
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	For at kunne udbedre nærværende tag er det nødvendigt at fjerne jorden, fjerne bølgeeternitpladerne, partielt fjerne gammel tagpapbelægning og udlægge ny belægningen håndværksmæssigt korrekt ud over hele tilbygningen mod nord, samt udføre nye inddækninger omkring skorsten m.v. Af sikkerhedsmæssige grunde skal der opstilles enten stillads eller rækværk omkring taget i forbindelse med arbejdets udførsel. Ovenstående arbejde vurderes at kunne udføres for kr. 43.125 inkl. moms. I tilfælde af at man ønsker at reetablere græstørvsbelægningen på denne del af taget vurderes denne del alene at koste kr. 25.000 inkl. moms. Af byggetekniske årsager frarådes dette og på huset nyere tilbygning mod syd har man også fravalgt dette.
Ad 1. Forbedringer:	Som det fremgår af seneste tilstandsrapport vurderes det at forekomne tagbelægning er fra 19xx, hvilket vurderes at være korrekt. Dette også set i lyset af at papbelægnings der beskyttes mod direkte sollys har længere levetid end de 20 år som angives i BUR's rapport / 25 år SKAFOR. Men mere end en 100 % levetid er urealistisk, hvorfor taget må betegnes som udtjent dog uden p.t at være utæt ud over et sted. På foranstående baggrund vurderes forekomne tagbelægning kun at have en 20% restværdi, resterende 80% vurderes som forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev drøftet forlig parterne imellem, men konklusionen parterne imellem var at afstanden var for stor, så man ønskede hellere en afgørelse fra ankenævnet.
Ad 1. Eventuelt	