

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagbelægningen er i meget dårligere stand end registreret i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	Ved besigtigelsen var klager repræsenteret ved JS, der forklarede at firmaet var blevet kontaktet af KK for at reparere stern og vindskeder. Ved den lejlighed konstateredes skader på ca. 30 tagplader i form af revner og afskalninger. De skadede tagplader var alene beliggende på nordsiden og enkelte op langs skotrenderne. Klager har anført i klageskemaet, at for at undgå vandskade i huset, vil udskiftningen af tagpladerne snarest finde sted, dateret xx.xx.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Undervejs til besigtigelsen blev skønsmanden kontaktet af BB's firma, der desværre måtte melde afbud på BB's vegne på grund af sygdom. Der foreligger derfor ingen forklaring fra BB.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og ca. 15 grader
Øvrige forhold:	Skønsmanden har valgt at gennemføre besigtigelsen uden deltagelse af BB, bl.a. fordi tagpladerne var fjernet fra deres oprindelige plads og lagt i tre stakke på jorden. Ved besigtigelsen var tømreren i gang med at renovere taget. Nye B7 - fiberbølgetagplader var oplagt på nye lægter, og arbejdet manglede kun montering af vindskeder, sternbeklædning og tagrender.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Tagbelægningen er i meget dårligere stand end registreret i tilstandsrapporten.	Den oprindelige tagbelægning af B-6 eternitbølgeplader i farve mokka er blevet udskiftet til nye B-7 fiberbølgeplader i farve blåsort. De gamle tagplader var oplagt på jorden i tre stakke. Det kan konstateres at tagpladerne er produceret med asbestfibre og med prod.nr. 120348. Fra stakkene blev flere plader undersøgt og det kunne konstateres at enkelte havde skader i overfladen i form af revner og afskalninger. I enkelte plader der havde været anvendt ved skotrenderne var den skårne kant opblødt og delamineret. På flere plader i stakkene var kanterne afskallet i mindre omfang, og der var plader med fine revner, typisk fra nederste kant og op forbi 1. hul for tagskrue.
Ad 1. Konklusion:	Da taget nu er fjernet, er det vanskeligt for skønsmanden at vurdere det præcise omfang, udseende og øvrige forhold som kan have betydning for vurderingen af skaden. Der er tale om ca. 24 år gammelt tag, hvor flere tagplader på nordsiden åbenbart har haft disse tegn på skader, og det er min vurdering, at der ved de mest skade tagplader kan være tale om frostsprængninger på grund af højt fugtindhold i tagpladerne, der sjældent får tilstrækkeligt sollys til at kunne udtørre i vintermånederne. Det kan i dag ikke vurderes hvorledes udluftningen har været, men i tilstandsrapporten er den beskrevet som mangelfuld. Det er min erfaring at på 20-30 år gamle eternitbølgeplader kan der opstå denne type skader, der starter som microrevner i bølgetoppene og typisk fra underkanten af pladen. Er pladerne så særligt udsatte for ugunstigt vejr, med mange nulpunkts passager, kan der med tiden ske større revner og afskalninger. Tilstandsrapporten er fra xx.xx. 2005 og det er min vurdering at forholdet ikke har ændret sig væsentligt i perioden siden. Hvorvidt mosbegrøning, som nævnt i TR, kan have skjult skaderne kan ikke vurderes.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der registreret følgende: <i>8.1 Tagbelægning K1 Der er partielt mos og algebegroning på tagfladerne.</i> <i>Og K1 På tagfladerne er konstateret afskalninger på eternitpladerne. Desuden ses der flossede kanter på tagpladerne.</i> <i>Note: Man bør tillægge eternittaget en større opmærksomhed, med henblik på vedligeholdelse og skader.</i> <i>Ved besigtigelsen er der ikke konstateret utætheder i tagbelægningen.</i> <i>K1 Der er ikke tilstrækkelig ventilation i tagrummet.</i> Det er min vurdering at skaderne er beskrevet rigtigt, og at der er givet køber en påmindelse om at han skal være opmærksom på tagets tilstand med henblik på vedligeholdelse og skader. Skønsmanden er ikke enig i karaktergivningen, alene beskrivelsen af skaderne og noten, sammenholdt med de enkelte plader jeg kunne besigtige, hvor der er sket nedbrydning i pladerne, indikerer karakteren K3 for tagbelægningen.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der foreligger et tilbud fra Tømrermester xxxx. Aps på udskiftning af ca. 30 stk tagplader på Kr. 18.487,50, hvilket vurderes at være en rimelig pris.
Ad1. Forbedringer:	Det vurderes at levetiden det pågældende sted i tæt/høj bevoksning og som ligger lavt med risiko for mange nulpunkts passager, er ca. 40 år. Levetiden for nye plader uden asbest er ukendt, men med de foreløbige erfaringer vurderes de til max. 30 år. Kr. 18.487,50 : 30 x 14 = 8.627,50
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger