

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 7160

Klagepunkt nr. 1:

Der kunne konstateres følgende:

Nedbrudt stråtag.

Ejendommen er et 1½-plans hus opført i 1966 med ca. 40 - 45 graders taghældning og udnyttet 1.sal. Tagbeklædning er stråtag. (foto nr. 1).

Ejendommen har et bebygget areal på 170 m² og 120 m²

udnyttet 1.sal. Der er ingen kælder.

Det præciseres, at havefacadens kompassmæssige retning indenfor få grader er sydvest.

KK's tækkemand oplyste, at det var hans vurdering at taget var oplagt for ca. 18 år siden, samt at tykkelsen af stråtaget pt. er ca. 25 cm.

Tækkemanden oplyste endvidere, at de på ejendommen anvendte (korte) strå og oplægningen heraf, var den løsning der på daværende udførelsestidspunkt ansås for den foretrukne.

KK oplyste, at han for ca. 1 år siden besluttede at få stråtaget repareret, samt at der for ca. 1 år siden blev konstateret vandindtrængning ét sted gennem stråtaget mod sydvest.

Endvidere oplyste KK at for ca. 2 – 3 år siden var hele mønningen/rygningen blevet udskiftet.

På 1.sal besigtigede skønsmanden samtlige rum og kunne ikke konstatere nuværende eller tidligere tegn på fugtgennemtrængning fra tagfladen til tagetagens loft- og vægbeklædninger.

Et enkelt sted var der adgang til skunkrum og ved partiel besigtigelse heraf sås ingen tegn på skader.

I soveværelse på 1.sal er der adgang til tagrum gennem loftlem .

Foto nr. 2 og foto nr. 3 viser udseende/beskaffenhed af underside stråtag mod sydvest. Ved foto nr. 2 oplyste KK, at der tidligere var forekommet vandindtrængning.

Skønsmanden så ikke tegn herpå;- dog var der herunder opstillet vandbalje.

Foto nr. 4 og foto nr. 5 viser ejendommens tagflade mod nordøst (adgangsfacade), og der ses en del mosbegroning/mindre lunger og huldefekter herpå.

Tagflade mod sydvest ses på foto nr. 6, foto nr. 7 og foto nr. 8.

Her ses ligeledes en del mosbegroning/mindre lunger og huldefekter.

Skønsmanden foretog nærmere visuel besigtigelse af denne tagflade fra opstillet stige. Foto nr. 9 og foto nr. 10 viser beskaffenheden af stråtaget 2 tilfældige steder i en dybde af en håndslængde.

Særlig ved foto nr. 10 ses nedbrydning i stråtagets underliggende lag.

Konklusion:

På baggrund af ovenstående vurderer skønsmanden, at stråtaget – særlig mod sydvest – er ved at være udtjent, samt at dette skyldes flere forhold:

1. Igangværende svampeangreb som bl.a. kan skyldes en over tid manglende mulighed for tilstrækkelig udtørring. Der ses flere store træer tæt ved ejendommen/orientering mod sydvest.
2. Tækning med korte strå, som der efter dagens viden er enighed om vil være medvirkende til at forkorte tagets levetid.
3. Orienteringen mod sydvest medvirker til solens UV-bestråling af tagfladen og dermed forkortelse af levetid.
4. Manglende vedligehold.

Fejl og forsømmelser : BB har i tilstandsrapporten beskrevet at - ”stråtag mod syd-vest har ”lunker” og slidtage” - samt angivet karakteren K1.
 Da det er 4 år siden, at tilstandsrapporten blev udarbejdet, ser skønsmanden sig ikke i stand til at afgøre i hvilket omfang ovennævnte pkt. 1 - (svampeangreb) var tilstede.
 For så vidt angår pkt. 2, må det lægges til grund, at dette på opførelsestidspunktet var den korrekte måde at udføre stråtekning på, idet det endvidere er skønsmandens opfattelse, at en bygningssagkyndig ikke ved bygningsgennemgangen tager stilling til/skal afklare om der er anvendt korte eller lange strå.
 BB har i tilstandsrapporten ikke beskrevet problematikkerne ved stråtag, herunder betydningen af orientering, høje træer mv., og dette anser skønsmanden for en forsømmelse, som ville have kunnet underbygge betydningen af skadesnoten under tilstandsrapportens pkt. 8.1.
 KK erkender, at der ikke er sket løbende vedligehold af stråtaget siden overtagelsen;- dog er mønningen/rygningen udskiftet for et par år siden, og skønsmanden skal udtrykke undren over, at der på dette tidspunkt ikke blev bemærket nogen problemer med stråtagets beskaffenhed.

Når skønsmanden lægger ovenstående til grund, anses den bygningssagkyndige således ikke for at have begået fejl ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten.
 Skønsmanden skal dog ikke undlade at betragte den undladte beskrivelse af rici si ved stråtag, samt ikke at anbefale ekstra vedligehold/opmærksomhed ved stråtaget, som en forsømmelse.

**Økonomisk overslag
incl. moms:**

Udbedringen af ovennævnte skadesbillede udføres ved udskiftning af sydvest-
vendt tagflade.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:....kr. 150.000

Anslået forbedring

Skønsmæssig anslået forbedring.....kr. 40.000