

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 8185

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:

Oversigt over klagepunkter:

1. Nedbrudte eternittagplader.

Klagers påstand:

Med henvisning til den af bygningssagkyndig xx d. xx.xx.2008 udarbejdede tilstandsrapport, lb. nr. xx og bygningsrapport af xx.xx.2008 udarbejdet af ejerskifteforsikringsselskabet xx v. taksator xx er store dele af tag-dækningen, som består af B7 2-fods bølgeeternit fra 1993 nedbrudt og beskadiget. Der er derfor nærliggende risiko for svigt (utæthed). Generelt må det befrygtes, at tagdækningen, herunder især tagrygning og tagflader med lavere hældning end 15°, har stærkt begrænset restlevetid. Der henvises i øvrigt til skrivelser fra advokat xx af xx.xx. 2008 og xx.xx. 2008.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Afviser at have begået fejl og forsømmelser. Det afvises ligeledes, at den pågældende pladetype er fra en særlig "dårlig periode" og at tagdækningen dermed har en begrænset og reduceret restlevetid. Det bestrides desuden at den bygningssagkyndige er forpligtiget til at oplyse produktionsnummer for den pågældende tagpladetype, såfremt der i øvrigt ikke er skader ved tagdækningen. Det bestrides ligeledes, at taghældning på kvistudbygning m.v. er under 14°. Det anerkendes at rygningsspladerne og enkelte tagplader i øvrigt nu i 2008 er i dårlig stand. Dette udgør en mindre del af den samlede tagflade. Det fastholdes, at tagdækningen – set under èt – i 2004 var skadefri. Det gøres endvidere gældende, at ovennævnte synspunkter støttes af xx Forsikring jfr. skrivelse af xx.xx.2008.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Tørt, stille og ca. 3° C.

Øvrige forhold:

Det oplystes under besigtigelsen, at der efterfølgende var udført en tilbygning i forlængelse af udhuset..

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
---------------	---------------------------------

Ad 1. Tagdækning

Ejendommen er iflg. BBR opført i 1960. Nuværende 2-fods B7 bølgeeternit er iflg. datostempling produceret i 1993.

Bortset fra en utæthed omkring taghætte (aftræk fra badeværelse, 1. sal), som nu er afhjulpet, bla. med udskiftning af en enkelt revnet tagplade på nordvendt kvist, har der i ejerperioden fra xx.xx. 2004 ikke været konstateret utætheder i tagdækningen.

Ved udmåling blev taghældning på kvistudbygningen udmålt til 13,5°. Taghældningen i øvrigt er på ca. 40°. På garage og overdækket terrasse vurderes taghældningen at være ca. 10°

Som det fremgår af billede nr. 4 og 5 fremstår tagdækningen i en normal tilstand med let algebegroning.

Af billede nr. 6 ses, at vinkelrygningsplader er afskallede og delaminerede.

Af billede nr. 11 og 12 ses, at enkelte tagplader ved tagfod garagebygning har kantskørhed og revner ved tagskrue.

Ad 1. Konklusion:

Tagdækningen er monteret forskriftsmæssig, både m.h.t. til lægteafstand, fastgørelse, inddækning og tagrumsventilation. De pågældende 2-fods B7 eternit-tagplader er asbestfrie og er leveret med en fabriksgaranti på 15 år. I praksis regnes med en levetid på ca. 30 år. Levetiden er dog stærk afhængig af beliggenhed, taghældning og vedligeholdelse.

Tagpladerne på garagebygning og sydvendt overdækket terrasse er ikke monteret med forskriftsmæssigt tagfald, som iflg. montagevejledning fra Dansk Eternit A/S skal være minimum 14°.

Tagdækning på beboelse incl. nordvendt kvistudbygning fremstår i normal og forventelig tilstand uden levetidsreducerende skader og fejl.

Vinkelrygningsplader er stærk beskadiget og står til snarlig udskiftning.

Tagpladerne på sydvendt overdækket terrasse, som er en åben konstruktion, er ligeledes uden skader, men må p.g.a. utilstrækkelig taghældning antages at have begrænset restlevetid.

Tagpladerne på den nordligste del af garagen, hvor der er ensidigt tag, (billede nr. 3, 5 og 8) er ligeledes monteret med for ringe tagfald. Her viser enkelte tagplader ved tagfod samt mod skotrende tegn på begyndende kantskørhed og afskalning. Takonstruktionen er lukket med loftsbeklædning.

Selvom tagdækningen ikke endnu er el. viser tegn på utæthed må reduceret levetid påregnes.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

I tilstandsrapport fra xx.xx. 2004 er der ingen bemærkninger til tagdækningen på beboelse el. garagebygning.

I tilstandsrapporten fra xx.xx.2008 er der både alvorlige og kritiske bemærkninger til tagdækning, tagfald og inddækninger m.v.

Det anses for overvejende sandsynlig, at tagdækningens tilstand har ændret sig fra 2004 til 2008. Det gælder især tagrygningen.

Med baggrund i det oplyste lægges det således til grund, at tagets tilstand (incl. tagrygning) har været fejlfri på besigtigelsestidspunktet xx.xx. 2004.

Det utilstrækkelige (og levetidsreducerende) tagfald på overdækket terrasse og bagerste del af garage burde have været bemærket med K1 henholdsvis K3.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter

Udskiftning af tagrygning skønnes at kunne udføres for kr. 4.500,00 incl. moms.

Udskiftning af tagplader på garage (ca. 70 stk.) skønnes at kunne udføres for kr. 10.500,00 incl. moms.

Ad 1. Forbedringer

Tagrygning kr. 2000,00

Tagplader på garage kr. 5.500,00 incl. moms