

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9048

Oversigt over klagepunkter:

1. Tagbeklædning

Klagers påstand:

Eternittagplader er beskadiget, tilstandsrapporten indeholder intet vedrørende dette tag, som er i dårlig forfatning, og det måtte have været muligt at se dette på tidspunktet, hvor tilstandstappen blev lavet.

Indklager købte huset i september 2005 og overtog det xx.xx. 2005.

Ca. 1 år efter overtagelsen oplyste en håndværker i forbindelse med udførelse af arbejde på bygningen, at tagpladernes styrke var ringe.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

I august 2005, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet, var der enkelte revnede tagplader, men ikke skader herudover på disse.

Den bygningssagkyndige oplyste desuden, op han har beskrevet utilstrækkelig ventilation i tagrum, hvilket kan reducere tagdækningens holdbarhed.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

. Det var tørvejr og delvis overskyet.

Øvrige forhold:

Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 1.	Tagdækning er udført af eternittagplader. Tagpladerne har produktions nummer 411405xx . pladerne er produceret i 1994. Der er afskalninger i eternitbølgepladerne. De kraftigste afskalninger findes i rygninger og i enkelte tagplader mod øst. I tagflade mod nord er der relativt færre og mindre afskalninger. Desuden er der revner i nogle tagplader. Se fotos nr. 5, 10 og 11. Nogle tagplader mod syd er ifølge oplysning fra parterne udskiftet efter udarbejdelse af tilstandsrapporten men før ejerskifte. Se fotos nr. 1 og 5. En af disse tagplader er revnet. På tagflade mod nord er en tagplade udskiftet af den tidligere ejer ifølge oplysning fra indklager. Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt er det ikke muligt med sikkerhed at oplyse, om de første afskalningerne er opstået før eller efter august 2005, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet. Det normale skadeforløb er, at der går en del år før synlige skader opstår, men pladerne svækkes sandsynligvis i denne periode. Når skaderne bliver synlige ved afskalninger accelererer skadeudviklingen. På nuværende tidspunkt er der kraftig udvikling i skaderne nogle steder, især i tagrygning og enkelte plader i tagflade mod øst. I tilstandsrapportens pkt. 8 er der beskrevet revner i enkelte tagplader, problem med fugleklodser og utilstrækkelig ventilation. I ejeroplysningsskema pkt. 0.5 fremgår, at der er udført nyt tag i 1994 og i pkt. 8.1 fremgår, at taget ikke havde været utæt. På nuværende tidspunkt er der utæthed ved eller i en skotrende, hvilket ikke skyldes eternitbølgepladerne.

På det foreliggende grundlag skønnes, at det er overvejende sandsynligt, at synlige afskalninger i tagpladerne er opstået efter august 2005, men dette kan ikke afklares med sikkerhed.

Ad 1. Konklusion: Der er afskalninger i eternitbølgeplader.

På det foreliggende grundlag skønnes, at det er overvejende sandsynligt, at synlige afskalninger i tagpladerne er opstået efter august 2005, men dette kan ikke afklares med sikkerhed.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, som overvejende sandsynligt, at der ikke er begået fejl og forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, men dette kan ikke afklares med sikkerhed ved besigtigelse på nuværende tidspunkt.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for demontering og fjernelse af eternittagdækning samt udførelse af ny eternittagdækning skønnes at udgøre kr. 140.000.

Ad 1. Forbedringer: Det skønnes at levetiden på eternitbølgetage udført i 1994 er 20 – 30 år, men vi kender først levetiden, når de fleste af disse tagedækninger er udlevet.

Ved en levetid på 25 år bliver forbedringsandelen 60 % svarende til kr. 84.000.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.