

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Rendejern og rørholdere rustne, samt utætte tagrender. 2. Råd i nederste lægte. 3. Afskalning og begyndende nedbrydning i tagplader. 4. Flere revnede tagplader. 5. Tagplader repareret med tape. 6. Forvitrede skumbølgeklodser langs tagrender
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	0°C - tørt - snedække
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	Rendejern og rørholdere rustne, samt utætte tagrender
Ad 1. Klagers påstand:	Rendejern, tagrender, nedløbsrør og rørholdere er medtagne og burde være omtalt i rapporten.
Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring:	En tilstandsrapport skal omtale skade eller risiko for skade. Almindelig ældre slidtage på tagrender eller tagplader er således ikke en skade eller risiko for skade i det pågældende tilfælde, og skal dermed ikke noteres. Ligeledes er en tidligere skade, som efterfølgende er udbedret og dermed ikke er nærliggende risiko for skade, heller ikke noget, som skal noteres. BB har ved besigtigelsen ikke konstateret revnet tagplade, og derfor heller ikke noteret dette.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Idet taget var dækket af sne ved syn- og skønsforretningen, blev der foretaget genbesigtigelse den 27.02.2021, hvor sneen var væk. Bygningen, et 1-plans sommerhus, er opført i 1970 jf. tilstandsrapporten. Se foto 1 - 2. Tagdækningen og tagrender m.m. skønnes at være de oprindelige. Ved besigtigelsen kunne der ses enkelte mindre revner i nogle tagrendestykker, bl.a. mod syd, ligesom nogle nedløb, der var utætte i samlingerne. På rendejernene, der bærer tagrenderne, bemærkes stedvis påbegyndende afskalning af PVC-belægningen og påbegyndende overfladerust på selve rendejernene. Se foto 3-5.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Konklusion:	Tagrender m.m. bør være intakte, uden revner/utætheder, hvorfor der må påregnes en mindre eftergang af de defekte stykker. Forholdet med afslutning af PVC-belægnin- ger på rendejernene vurderes primært kos- metiske, idet levetiden på rendejernene stadig vil være væsentligt længere end selve tagrenderne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Selvom tilstandsrapporten er over 1 år gam- mel, og KK har oplyst, at han har fået taget eftergået af ejerskifteforsikringen for kr. 30.000 - 40.000,- skønnes syn- og skøns- manden, at forholdet ikke er ændret væsent- ligt siden BB's besigtigelse. Det skønnes, at forholdet med de revnede tagrender, utætte samlinger og slip ved ned- løb burde være nævnt i tilstandsrapporten. Forholdet med afslag af PVC-belægningen på rendejernene vurderes primært kosme- tisk og kunne være nævnt i en tilstandsrap- port, primært som forbrugeroplysning, men ikke som et krav.
Ad 1. Punktet burde være anført som føl- gende i rapporten:	Punkt 1.5, karakteren K3: Der ses enkelte mindre revner i tagrender, bl.a. mod syd og nogle utætte samlinger på tagrenden og nedløb huset rundt.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til en eftergang af tagrender m.m., inkl. udskiftning af enkelte mindre stykker og fugning af samlinger skønnes til kr. 8.000,-.
Ad 1. Forbedringer:	Der skønnes ikke forbedringer - kun vedli- geoldelse / reparation.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Oversigt over klagepunkter:	Råd i nederste lægte
Ad 2. Klagers påstand:	Flere af de nederste lægter har råd (træet er hvidt og en skruetrækker går lige igennem). Dette burde ligeledes være omtalt i rapporten.
Ad 2. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Se Ad 1.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen af taget fra stige kunne det flere steder konstateres, at den nederste taglægte/stembrættet var nedbrudt i toppen. Forholdet er normalt ikke så visuelt synligt, men idet stembrættet fungerer som nederste lægte, ses det i nærværende tilfælde. Foto 6-9. Årsagen skønnes pga., at regnvand ikke har "dryppet" ordentligt af, samt jævnligt fyldte tagrender pga. den meget mos m.m. i området pga. skoven.
Ad 2. Konklusion:	Det øverste "stembræt" i sternen bør skiftes.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Idet forholdet er visuelt synligt flere steder fratagkanten, skønner syn- og skønsmanden, at 88 burde have konstateret det i forbindelse med sin besigtigelse af taget, bl.a. i områderne ved skotrendeme.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt 1.6, karakteren K2: Der ses flere steder nedbrudt træ i den nederste lægte/stembrættet ved tagrenderne. Note: Det skønnes, at forholdet vil udvikle sig.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet skønnes at kunne udbedres ved, at de 2 nederste rækker tagplader løsnes, øverste stembræt skiftes, rendejern bibeholdes og tagplademe genmonteres.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	Idet tagpladen skønnes at indeholde asbest, udføres arbejdet i henhold til gældende vejledning herfor. 1 mand i 8 dage: 60 timer a kr. 480,- kr. 28.800,- Materiale 60 m a kr. 100,- kr. 6.000,- Rullestillads kr. 10.000,- Tillæg for asbest: Bølgeeternit mildeste klasse - kun støvmaske <u>kr. 5.000,-</u> I alt kr. 49.800,- 25% moms kr. <u>12.450,-</u> I alt inkl. moms kr. 62.250,-
Ad 2. Forbedringer:	Idet øverste stembræt udskiftes, skønnes en forbedring på 25%.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Oversigt over klagepunkter:	Idet pkt. 3, 4 og 5 alle angår tagplader på taget slås punkterne sammen.
Ad 3. Klagers påstand:	3. Flere tagplader - primært på øst- og nordsiden - har afskalninger og begyndende nedbrydning. Dette forhold burde ligeledes være omtalt i rapporten. 4. Mindst en tagplade var revnet/knækket, hvilket burde have været omtalt i rapporten. 5. Flere steder var der forsøgt udbedringer af beskadigede tagplader med metal/tape - det burde også have været beskrevet i rapporten.
Ad 3. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Se Ad. 1.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	KK oplyste til syn- og skønsforretningen, at han havde haft ejerskifteforsikringen til at gennemgå taget, og at der bl.a. var udskiftet nogle tagplader. KK oplyste dog ved genbesigtigelsen, at de netop havde fået vand ind igen i stuen, så noget var utæt. Forholdet er derfor ændret siden BB's besigtigelse i efteråret 2019. Den største del af tagdækningen er dog stadig den oprindelige tagdækning. Syn- og skønsmanden kunne bekræfte, at der ses enkelte udskiftede tagplader m.m., men at der stadig var flere tagplader, der var repareret med flexbånd, fuget m.m., hvilket ikke er en korrekt måde at reparere revnede tagplader på. Foto 10 - 13.
Ad 3. Konklusion:	Det var ikke muligt umiddelbart at lokalisere den nævnte utæthed, men taget bør eftergås og defekte/reparerede tagplader udskiftes.

Skønsmandens erklæring

<i>K/agepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Selvom der ligger en del mos og grannåle på tagfladerne, og sandsynligvis også har gjort det ved BB's besigtigelse, så er det syn- og skønsmandens opfattelse, at bl.a. forholdet med de reparerede tagplader burde have været anmærket i rapporten.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt 1.1, karakteren K3: Der ses nogle midlertidige reparerede tagplader med flexbånd o lign. bl.a. ved skotrenden øst og nord. Note: Selvom der ikke konstateres utætheder, er der tale om en midlertidig reparation med begrænset levetid.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til en gennemgang af taget og udskiftning af 10 - 15 tagplader skønnes til kr. 15.000,- inkl. asbesttillæg og nye tagplader, udført fra stige.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen, ren reparation/vedligeholdelse.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Oversigt over klagepunkter:	Forvitrede skumbølgeklodser ved tagpladerne langs tagrender
Ad 6. Klagers påstand:	Forvitrede skumbølgeklodser langs tagrender hele vejen rundt, hvilket også burde være nævnt i rapporten.
Ad 6. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Overfladeforvittringer i skumbølgeklodser er ligeledes almindelig slidtage. Der er generelt ikke tegn på utæthed og dermed heller ikke risiko for følgeskader.
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse af taget fra tagkanten kan det ses, at der oprindeligt er monteret skumbølgeklodser ved afslutning af tagplader i tagudhænget. Nogle steder manglede bølgeklodser, skønet dels pga. ælde og dyr. Se foto 14.
Ad 6. Konklusion:	Der opføres eternittage både med og uden bølgeklodser, hvorfor det ikke skønnes normalt at reetablere forholdet på et ældre bølgeeternittag fra 1970.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Skumbølgeklodser er normalt ikke et forhold en beskikket bygningssagkyndig vil kontrollere/besigtige i forbindelse med gennemgangen af et ældre bølgeeternittag. Hvis der først kommer skadedyr til et hus, vil det kunne medføre skader, hvad enten der er klodser eller ej.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen - Se ovenstående.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til montering af nye skumbølgetoppe skønnes til: Arbejdsløn: 60 m å kr. 50,- kr. 3.000,- Materialer: 60 m å kr. 15,- kr. 900,-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Tillæg for stige m.m. kr. <u>2.000.-</u> I alt kr. 5.900,- 25% moms kr. <u>1.450.-</u> I alt inkl. moms kr. <u>7.350 -</u>
Ad 6. Forbedringer:	
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen