

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Tagets reelle tilstand. 2. Manglende undertag.
Klagers påstand:	Klager har grundlæggende to klagepunkter: 1. Tagets reelle tilstand blev ikke adresseret behørigt i tilstandsrapporten. Det er i langt dårligere forfatning, end der blev givet udtryk for i rapporten, og det bør således skiftes hurtigst muligt. 2. Den byggesagkyndige angav i tilstandsrapporten, at der er et undertag på ejendommen. Dette er ikke tilfældet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Jeg har besøgt ejendommen sammen med køber i god og positiv ånd. Jeg kan ikke konstatere om der er undertag på ejendommen, men har fået at vide at taget er isoleret med ca. 250-300 mm, hvilket ikke er muligt, medmindre der er et diffusionsåbent undertag. Da 1.sal er total renoveret i 2007 var det min vurdering at der er lagt et undertag op i den forbindelse. (det er ikke muligt nogle steder i beboelsen at komme op i tagrum, da der er loft til kip og skunke er lukket) I den forbindelse er sælger gjort opmærksom på at undertaget har en levetid til forventet 2027, hvorfor jeg ikke mener at sælger har lidt et stort tab, da han måtte påregne at undertaget skulle skiftes om 4 år, hvilket i mine øjne er det samme indgreb, som der skal ske nu. Ved min besigtigelse og genbesigtigelse med køber er min vurdering stadig at taget har mange år tilbage ved almindelig vedligeholdelse, da der er god tykkelse på taget, og vingetegl jo løbende kræver jævnlig opretning og vedligeholdelse. I forbindelse med gennemgang med køber havde jeg tilbudt en acord på 25.000.- for mindelig afgørelse, for hjælp til oplægning af undertag hvilket svarer til ca.1/5 del ud for at der var vurderet at undertaget kunne holde 4 år længere. Jeg er klar over at sælger har haft håndværkere ude og vurdere taget til at være helt færdigt, og en kunne endda se det fra billeder på nettet. Dette er jeg dog ikke enig i.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet Temp. 15°C

Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Huset, Litra A er et helårshus, opført i 1951 med et bebygget areal på 110 m² og en udnyttet tagetage på 77m². Huset er med oprindelig tagbelægning. Røde falsteglsten med en taghældning på 35°. Se foto 5-6. Der er i nyere tid monteret ovenlysvinduer i oprindelig tagkonstruktion og tagbelægning mod nord og syd. Huset er med loft til kip. Se foto 24 Tagsten ligger skævt og med løftede samlinger enkelte steder mod nord og syd. Se foto 7-14. Tagbelægning er med understrygning udført med mørtel, Se foto 25 og er i enkelte områder faldet ned og porøs. Tagbelægning har afskallede og revnede samt defekte tagsten flere steder mod nord og syd, især mod nord. Se foto 15-17 Inddækninger ved ovenlysvinduer mod nord og syd er med delvis manglende tætninger og porøse/nedslidte skumbølgeklodser/tætninger. Se foto 18- 20 Der er enkelte steder sprøjtet polystyrenskum ind som tætning. Se foto 21-23 Indvendigt i værelse mod nordvest på 1.sal ved ovenlys mod nordvest ses fugtskadet tilsætning. Var ikke synligt under (BS) besigtigelse. Plade/tilsætning over ovenlysvindue var ifølge (KL) med fugtaftegning, da de overtog huset. Plade er udskiftet/under udbedring og dermed ikke en del af denne rapport. Se foto 29-30 Mørtel under rygningstegl på hus og garage er stedvist revnet og med defekter. Se foto 28 Garage, Litra B skønnes opført i 1951 - samtidigt med hus og er med samme tagopbygning som huset. Hus og garage er sammenbygget. Bebygget areal for garage udgør 20 m². Inddækningen/forskellingen i overgang mellem tag og murværk mod øst, ind mod nabo på litra B garage er stedvis udfallen/defekt. og med defekte tagsten. Se foto 26-27 Litra A og B er i denne rapport behandlet under et´.

	(KL sætter spørgsmålstegn ved tagets reelle tilstand og BS har noteret skader under litra A som også skulle være beskrevet under litra B.)
Ad 1. Konklusion:	Tagbelægning er generelt med fejl og defekter i oplægning og i materiale samt ved inddækninger om ovenlysvinduer. Tagbelægning inklusive inddækninger skal skiftes og nyt monteres efter producentens anvisninger.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Bs har i tilstandsrapporten noteret følgende skader under litra A. Skader uden på beboelse – Beboelse – Tag. Skade nr. 1 Vurdering: Gul Skade: Afdækning på skorstenen er revnet. Risiko: Der er risiko for, at der kan trænge vand ind i skorstenen og de underliggende bygningsdele. Bemærkning: - (Skorstenen er ikke en del af klagepunkterne.) Skade nr. 2 Vurdering: Gul Skade: Mørtel under rygningstegl og over garagen ved inddækninger er stedvist revnet og enkelte steder lidt mangelfuld. Risiko: Skaden vil udvikle sig med tiden men ses ikke utæt på besigtigelsestidspunktet. Bemærkning: - Skade nr.2 i tilstandsrapport, Skaden er konstateret Gul – alvorlig skade. Vurdering/karakter skønnes at være retvisende af S&S. Skaden skulle dog være noteret under både litra A - beboelse og litra B - Garage. Skade nr. 3 Vurdering: Grå Skade: Der er stedvist skårne og mindre revner i tegl især på sydsiden. Risiko: Skønnes ikke nærliggende fare for utætheder. Bemærkning: - Skade nr.3 i tilstandsrapport, Skaden er konstateret Grå – mindre alvorlig skade. Vurdering/karakter skønnes ikke at være retvisende af S&S og skal vurderes/karakteriseres som en Rød skade, hvorfor rapporten ikke er retvisende. Ikke vurderet forhold, 1: Inddækninger ved ovenlys er ikke vurderet af BS, hvorfor

	rapporten ikke er retvisende. Ikke vurderet forhold, 2: Tagsten ligger skævt og med løftede samlinger er ikke vurderet af BS, hvorfor rapporten ikke er retvisende. Der er ingen forbehold noteret vedrørende forholdene i tilstandsrapporten
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Skade nr. 3 – skulle være noteret som: Vurdering: Rød Skade: Tagbelægning er med afskallede, revnede og defekte tagsten flere steder mod nord og syd, især mod nord. Risiko: Der er risiko for fugtindtrængen til underliggende konstruktioner og dermed følgeskader. Bemærkning: - Ikke vurderet forhold, 1: Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader uden på beboelse – Beboelse - Tag. Vurdering: Rød Skade: Inddækninger ved ovenlysvinduer mod nord og syd er med delvis manglende tætninger og porøse/nedslidte skumbølgeklodser/tætninger og enkelte steder er der sprøjtet polystyrenskum ind som midlertidig tætning. Risiko: Der er risiko for fugtindtrængen til underliggende konstruktioner og dermed følgeskader. Bemærkning: - Ikke vurderet forhold, 2: Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader uden på beboelse – Beboelse - Tag. Vurdering: Rød Skade: Tagsten ligger skævt og med løftede samlinger enkelte steder mod nord og syd. Risiko: Der er risiko for fugtindtrængen til underliggende konstruktioner og dermed følgeskader. Bemærkning: -

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skønnes at arbejdet kan udføres for: Materialer: Tagsten, lægter og hjælpematerialer samt stillads. 95.700,- Arbejdsløn: 180 t á 600,00 <u>108.000,-</u> Moms 25% <u>203.700,-</u> 50.925,- Samlede, skønnede omkostninger. <u>254.625,-</u>
Ad 1. Forbedringer:	Udbedring af forholdet er en 30% reparation og 70% forbedring. Forbedringen er her skønnet til 70% på baggrund af en forventet levetid på 100 år for taget.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2.	Tagbelægning er uden undertag. Der er ingen loftrum og tilgængelige skunkrum. Loft til kip. Se foto 24 Tagbelægning er uden undertag. (Konstateret ved løft af tagsten, ikke en del af huseftersynet.) Se foto 25 Konstateret ved indkig ved ovenlysvindue mod sydøst ved defekt inddækning. Se foto 20
Ad 2. Konklusion:	Tag er uden undertag. Der skal monteres nyt undertag. (I forbindelse med udskiftning af tag)
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Bs har i tilstandsrapporten noteret følgende skader under litra A. Oplysninger til ejerskifteforsikringen. Sadeltag, tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær, taghældning over 35°, tagbelægning af tegltagsten, undertag af plast (tekstil), muret skorsten.

	På baggrund af de afgivne oplysninger til ejerskifteforsikring er undertaget genereret til tagets restlevetid. Der er ikke monteret undertag. Forholdet er fejlagtigt noteret i tilstandsrapporten af Bs, hvorfor rapporten ikke er retvisende. Formel fejl. Der er ingen forbehold noteret vedrørende forholdene i tilstandsrapporten.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Under oplysninger til ejerskifteforsikringen/materialer skulle materialer være korrekt oplyst og derefter genereret til tagets restlevetid. Undertag skulle ikke være nævnt.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skønnes at arbejdet kan udføres for: Materialer: Undertag- dug og hjælpematerialer. Stillads indregnet under Ad 1. 4.750,- Arbejdsløn: 60 t á 600,00 <u>18.000,-</u> 36.000,- Moms 25% <u>9.000,-</u> Samlede, skønnede omkostninger. <u>45.000,-</u>
Ad 2. Forbedringer:	Udbedring af forholdet er en 100% forbedring, da der ikke indgik et undertag i den oprindelige tagopbygning.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.