

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Forkert overlap på tagpappet flere steder. Der er aktuelt ikke utætheder forbundet hermed, men der er en forøget risiko for utætheder, og vi mener, at det burde have været omtalt i tilstandsrapporten. (så vi havde den viden inden vi indgik handlen. Botjek skriver i deres første svar, at de forkerte overlap ikke kunne konstateres grundet mosbelægninger. Det kunne vi så modbevise med fotos fra salgsopstillingen. Efterfølgende svarer [Anonymiseret] så, at forkert overlap ikke kan betegnes som en skade i henhold til sikkerhedsstyrelsens retningslinjer. Det ved vi ikke noget om, men en tilstandsrapport skal vel ikke kun beskrive skader, men vel også fejl og mangler. Og forkert overlap er en fejl). 2. Manglende udluftning på den sydvendte side af taget I modsætning til såvel anneks som nordsiden af huset er der ikke lavet udluftning på sydsiden af huset. Vi kan konstatere, at udluftning tydeligt kan ses ud fra på såvel anneks som nordsiden af huset. Og i og med det ikke kan ses på sydsiden bør give anledning til det burde være nævnt i tilstandsrapporten. (Her hævder [Anonymiseret], at den manglende udluftning ikke kunne konstateres grundet manglende adgang til loftsrum.) 3. Meget medslidt tagpap på nordsiden af huset Tagpappet på nordsiden skal fornys nu eller i løbet af et år eller to. Hertil vil vi anføre, at de fagfolk, som vi har haft til at kigge på taget, har kunnet konstatere det meget hurtigt og undrede sig over, at det ikke var omtalt i tilstandsrapporten. (Botjek forklarer, at tjek af taget kun sker stikprøvevist og de ikke har kunnet konstatere slid grundet mosbelægninger).
Klagers påstand:	Fejl på husets tag iht. ovenstående er ikke nævnt i tilstandsrapporten 1. Forkert overlap på tagpappet flere steder, det drejer sig om 2 skotrender i forbindelse med tilbygningen i 2005. 2. Manglende udluftning på den sydvendte side af taget, dette drejer sig om manglende udluftning i tilbygningens tag. På hovedhuset er der rygningsventiler på husets nordside. 3. Meget medslidt tagpap på nordsiden af huset, bestrøningen på tagpappet er slidt på den nordvendte tagflade.
Den byggesagkyndiges forklaring:	1. Forkert overlap på tagpappet flere steder. – er ikke en skade iht. SIK vejledningerne. 2. Manglende udluftning på den sydvendte side af taget – ingen kommentarer 3. Meget medslidt tagpap på nordsiden af huset – her henviser BS (eftersendt på mail) til udsnit fra en tidligere gennemgang af

Skønsmandens erklæring

	skadesbehandler Anonymiseret Anonymiseret skadebehandler På den sydvestvendte tagflade, ved skotrenden ved tilbygningen, bemærkede konsulenten, at tagpappen var lagt med modsat overlæg på det oprindelige hus. Tagpappen ved rygningen, herunder ved samlinger mellem rygninger, var løs og fremstod med buler. Der er et enkelt sted, ved samlingen af rygningerne mellem tilbygningen og det oprindelige hus, konstateret et mindre hul i pappen. Taget var ventileret med taghætter på den nordvendte tagflade. Der er valgt nogle uhensigtsmæssige løsninger, herunder modsat overlap af tagpap ved tilbygningen, men det er ikke unormalt at vælge denne løsning i forbindelse med nye tagpapbaner, der bruges til udbedring af utætheder eller ved sammenføjninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr, og ca. 9 grader
Øvrige forhold:	Ingen særlige De af klager fremsendte salgsfotos fra Anonymiseret kan være redigeret, og tillægges derfor ikke en særlig betydning for vurdering af udseendet på taget ved besigtigelsen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. [klagepunkt 1]	Forkert overlap på tagpappet flere steder. Tagpappet i skotrenderne ligger fint, fuldsvejst med synlige sorte asfaltkanter og uden nogen form for skader. Tagpappet fra taget på tilbygningen i 2005 er lagt ovenpå det oprindelige tagpap på hovedhuset som er opført i 2003 hvilket medfører at papoverlægget principielt ”vender forkert” i forhold til regnvandets løbsretning. Der er udført forøget overlæg.
Ad 1. Konklusion:	Der er ingen skade, eller nærliggende risiko for skade p.g.a. denne udførelse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Det er ingen skade, og skal ej heller noteres i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Hvis udførelsen skal ændres, skal tagpaptaget inkl. listetækningen laves om i området ud for tilbygningen. Ca. 8 – 10 m ² tagpaparbejde laves om Skønsmæssig udgift inkl. moms 15.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Huset får ingen forbedring, men hovedhusets tag er fra 2003, så det er 21 år gammelt, dvs. restlevetiden er ca. 47 %. , hvilket i så fald vil forbedre tilsvarende i det udskiftede område.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. [klagepunkt 2]	Manglende udluftning på den sydvendte side af taget Huset har overalt loft til kip. Tagventilationen i kippen på hovedhuset sidder alle på den ikke umiddelbart synlige sydside af tagfladen, set fra stigen har ventilationen form som "klipfisk" eller lignende. Der er placeret én ventil centralt mellem listerne. Det vurderes at der aldrig har været ventiler langs kippen på husets sydside aht. det æstetiske udtryk af bygningen. Der er hverken tagfods- eller kipventilation på tilbygningen eller på kvisten over indgangsområdet (den store og lille kvist). Der er ingen ventilation ved tagfoden af de samme kviste. Underbeklædningen er fastgjort direkte på tagpladernes underside i udhængene i både gavl og facader. Der er ingen synlige skader hverken inde eller ude.
Ad 2. Konklusion:	Det er ikke fundet nogen ventilationsmulighed af tagene i de to kvisttage, det vurderes at der er risiko for skader. Det vurderes at der er tilstrækkelig ventilation af taget på hovedhuset. (Det er ikke efterregnet)
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at dette burde have været nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Der er ikke tilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen i de to "kviste". Gult hus, der er risiko for fugtophobning i taget, grundet mangelfuld ventilation af tagene.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der kan laves huller i udhænget og isættes rygningss ventilation – evt. som klipfisk Skønsmæssig udgift inkl. moms 10.000 kr.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. [klagepunkt 3]	Meget medslidt tagpap på nordsiden af huset Der er mos på taget, dette er nævnt i tilstandsrapporten Taget er fra husets opførelse, dette burde have været registreret i tilstandsrapporten. Taget vurderes værende intakt og med normalt slid og udseende i forhold til andre lignende huse fra 2003.
Ad 3. Konklusion:	Ingen skade. Mos eller ej, man kan godt se tagpappens stand, og pappet vurderes værende intakt og med normalt slid og udseende i forhold til andre lignende huse fra 2003.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Tagets alder burde have været registreret. Det er klart fra husets opførelse, dette burde have været registreret i tilstandsrapporten.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Tagets alder burde have været registreret i tilstandsrapporten. Ingen skade, d.v.s. ingen registrering ud over det anførte omkring mos på taget.

Skønsmandens erklæring

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Nyt tagpap på husets nordside ca. 55 m ² listetækning og fjernelse af gamle lister. Skønsmæssig udgift 55.000 – 60.000 kr. inkl. moms (lægges ovenpå det gamle pap)
Ad 3. Forbedringer:	Hovedhusets tag er fra 2003, så det er 21 år gammelt, dvs. restlevetiden er ca. 47 %, hvilket i så fald vil give den tilsvarende forbedring.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 3. Eventuelt:	