

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagplader 2. Sternbrædder 3. Utæthed i tag
Klagers påstand:	Der er utallige knækkede tagplader og taget er generelt forvitret og afskallet i overfladen, hvilket ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Der er rådangrebne sternbrædder ved gavl mod nord, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Ligeledes er der rådangreb i remender mod nord. I taget er der utæthed ved taghætte over badeværelse, hvor der er rådangreb i loftsbrædder i badeværelse og fugtskjold på loft i køkken. Ligeledes er taget utæt over stue, hvor der er en fugtstribe på bjælke. Køber opdagede disse utætheder i 2004.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er ca. 10 dårlige tagplader ud af i alt 140 plader, hvilket falder uden for stikprøvekontrollen. Sternbrædderne er næsten overalt nye, undtagen ved indgang, hvor der er max. 10 cm nedbrydning.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Det var tørvejr på besigtigelsestidspunktet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Tagplader	Eternitbølgeplader er generelt set asbestholdige plader, der skønnes at stamme fra opførelsetidspunktet i 1974. Tre tagplader er dog udskiftet med nyere plader. Der er revner og forvittringer i en del tagplader.
Ad 1. Konklusion:	I alt er ca. 15 tagplader i dårligere stand, end man kan forvente af tilsvarende tagplader af samme alder.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at der var revner og forvittringer i nogle tagplader på tidspunktet, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet. Dette skulle være omtalt i tilstandsrapporten og karakteriseret med K3.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Overslagspris for udskiftning af ca. 15 stk. eternittagplader skønnes at udgøre kr. 10.000 incl. moms.
Ad1. Forbedringer:	Der sker ikke en forbedring, idet tagets forventelige levetid ikke forlænges. Muligvis har de nye plader en kortere levetid, end restlevetiden på mange af de eksisterende plader.

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Sternbrædder	Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres rådangreb i remender. I vindskede mod nord kunne der konstateres rådangreb to steder. Der har været rådangreb i vindskeden mod nord den 2003, hvor huseftersynet fandt sted. På nuværende tidspunkt er det derimod ikke muligt at vurdere, om rådangrebene var fremtrædende i træoverfladen på dette tidspunkt, idet træ ofte rådner indefra, og der kan være et tyndt lag i overfladen, som hurtigt rådner i en varm og fugtig periode. Uanset om angrebene kunne konstateres ved besigtigelse den 2003 er de af et begrænset omfang, som ikke nødvendigvis opdages ved en stikprøvekontrol.
Ad 2. Konklusion:	På nuværende tidspunkt kan der konstateres rådangreb to steder i vindskede ved gavl mod nord. Derimod kan der ikke konstateres rådangreb i remender.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at der ikke er begået fejl eller forsømmelse angående remender, sternbrædder og vindskeder.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Overslagspris for ubedring af rådangrebet vindskede ved gavl mod nord udgør incl. moms kr. 2.000.
Ad 2. Forbedringer:	Det skønnes, at forbedringsandelen er kr. 1.000 som følge af forlænget levetid.

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Utætheder i tag	Der er eller har været utæthed i tag ved udluftningsventil i badeværelse.
Ad 3. Konklusion:	Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres utæthed, men det skønnes, at utætheden er til stede på nuværende tidspunkt.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at der ved besigtigelse den 1. januar 2003 kunne konstateres fugtskjold på loft i badeværelse, idet der på nuværende tidspunkt kan konstateres rådgang i loftsbrædder. Dette burde være omtalt i tilstandsrapporten. Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt kan man ikke afgøre, om der på daværende tidspunkt kunne konstateres fugtskjold på loft i køkken og en fugtstribe på bjælke i stue.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Overslagspris for udbedring af inddækning ved taghætte over badeværelse og udskiftning af rådgang i loftsbrædder i badeværelse udgår incl. moms kr. 2.000. Udbedring af utæthed i tagdækning over stue er indeholdt i udbedringsudgiften for tagdækningen.
Ad 3. Forbedringer:	Der sker ikke en forlænget levetid og forbedring ved udbedring af inddækning og loft.