

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Er der mangler ved tagbelægning 2. Er tagbelægning utæt eller kan forventes at blive utæt
Klagers påstand:	Køber mener, at den bygningssagkyndige ikke har beskrevet de forhold på tagbelægning i tilstandsrapporten tilfredsstillende og som forholdende var under besigtigelsen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige mener, at han har beskrevet forholdende på besigtigelsestidspunktet som taget var i forhold til ejendommen alder. Han kan ikke erindre detaljer omkring selve tagkonstruktionen, da det ca. er 2 ½ år siden rapporten blev udarbejdet. Den bygningssagkyndige gjorde yderligere opmærksom på, at det var oplyst at taget ikke har været utæt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tungt og blæsende.
Øvrige forhold:	Der blev af advokaten udleveret billeder i farver af billede nr. 23, 24, 25, 26, 27 og 28, billederne er fra den 10. oktober 2002 i forbindelse med syn- og skøn sagen. Advokat xxxxxxxx påpegede, at øvrige forhold i klagen udgår.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. ---- Er der mangler ved tagbelægning	Der kunne konstateres, at tagbelægning har mosvækst, enkelt sted en tagplade løs mod nord/østlige hjørne ved udhæng, kraftigere mosvækst i område ved skortsen, tagskifer vipper stedvis, der er foretaget enkelte udskiftninger mod syd, samt der er stedvis enkelt løse skifer i gavl mod øst, se billede 1, 2 og 3.
Ad1. Konklusion:	Tagbelægningen er fra engang i 1930'erne/1940'erne i følge skøn, tagbelægningen har enkelte skader, tagbelægningen er lidt slidt men der er ikke direkte tegn på utætheder, det kan ikke afvises, at de enkelte løse skiferplader er opstået i perioden mellem undersøgelsen og overtagelse af ejendommen.
Ad1. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige kunne have beskrevet i tilstandsrapporten forholdende omkring mos, samt at der er foretaget mindre reparationer, oplysningerne kunne være suppleret med at taget er nyere end ejendommens alder fra 19xx og nævnt begrænset restlevetid.
Ad1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Der henvises til syn- og skønsrapporten med anslået kr. 100.000,- ved evt. udskiftning. Reparationer af de enkelte nuværende skader udgør kr. 3.000,- incl. moms
Ad1. Forbedringer:	Ved total udskiftning af tagbelægning skønnes forbedringsandelen at udgør 90 %.
Ad2. ---- Er tagbelægning utæt eller kan forventes at blive utæt	Der kunne konstateres råddannelser på enkelte spærrender ved udhæng, samt løs ende ved hjørne, se billede 4. Ved besigtigelse i tagrum, kunne der

	konstateres misfarvninger af lægter, samt fugtaftegninger på bagside af tagbelægning og stedvis enkelte dårlige tætninger med bitumenmasse, se billede 5, 6 og 7. Det kunne ligeledes konstateres, at gammel tagbelægning med pap på brædder er bibeholdt på en del af tagfladen og patina på gamle brædder.. Der kunne ligeledes konstateres ældre borebilleangreb i hovedparten af de ældre spær, der kunne ikke direkte konstateres aktive borebilleangreb. Ventilation i tagrum er ikke tilfredsstillende udført, der var en del oplag i tagrum under besigtigelsen. Der kunne ikke konstateres tegn på direkte utætheder, hvor besigtigelsen var mulig.
Ad2. Konklusion:	Den bygningssagkyndige har beskrevet, at understrykning er defekt i forbindelse med de områder hvor underside af tagbelægning kunne besigtiges. Betegnelsen understrykning kan dække over utætheder ved bitumenmassen mellem skifterpladerne, men betegnelsen er ikke retvisende. Misfarvninger og borebilleangreb i spær er naturlig for en ejendom med denne tagkonstruktion og spær fra 19xx. Der er ikke taget stilling til om taget kan forventes at blive utæt pga. tagets alder på over 60 år i følge skøn.
Ad2. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige kunne i tilstandsrapporten havde suppleret med nærmere oplysninger om ældre borebilleangreb og fugtpatina på underside af tagskifer og på lægter. Ligeledes kunne den bygningssagkyndige havde nævnt lidt om årsagen til fugtdannelserne på spær og lægter og at

	disse kunne hidrøre fra mangelfuld ventilation i tagrum og dette kan medføre kondensaftegninger og risiko for aktiv borebilleangreb, det bemærkes dog at de registrerede skader er naturlig for en bygning med denne konstruktionsform og alder. Med hensyn til råd/trædestruktion i enkelte spærender, burde disse være beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2.
Ad2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Der henvises til udgifter afsat i forbindelse med syn- og skønsrapporten, samt udgifter afsat under pkt. 1. Afsat til reparation af enkelte spærender kr. 4.000,- incl. moms.
Ad2. Forbedringer:	Ingen.