

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | 1. Tagbelægning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Klagers påstand:                    | <p>"der er begået en faglig fejl ved udfærdigelse af tilstandsrapporten, idet det gøres gældende, at der på side 3, punkt 8, ikke burde have været givet en vurdering under <u>intet at bemærke</u>, og der ikke under generelle bemærkninger burde have stået, at beboelsen fremstår i meget fin stand, men at der burde have været givet en K2 eller K3 eller i øvrigt gøres opmærksom på, at taget havde en yderst begrænset restlevetid.</p> <p>Dette sammenholdt med xxxxxxxxs kvalitetsmærke, hvor man på side 7 kan læse, at bølgepladerne, tagbelægningen har en restlevetid på 25 år, hvilket viser sig ikke at være tilfældet efter de nu foreliggende oplysninger.</p> <p>Taget står for udskiftning i løbet af 1 års tid eller 2 og er utæt p.g.a. nedslidning."</p> <p>Klagers krav er delvis dækning til udskiftning af taget før klageren kunne påregne dette.</p> |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | <p>"Kan ikke anerkende, at der foreligger en faglig fejl ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige skal her alene registrere skader tegn på skader eller nærliggende risiko for skader. Forekommer det ikke, skal der ikke angives nogen bemærkninger.</p> <p>Bygningsdelens almindelige vedligeholdelsesstand og det sædvanlige slid skal ikke kommenteres i en tilstandsrapport."</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Byger, 5°.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Øvrige forhold:                     | <p>Tilstandsrapporten er udarbejdet xxxx 2000.</p> <p>Der er ikke tegnet ejerskiftforsikring.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## Skønsmandens erklæring

### Klagepunkter:

Ad1. ----

### Der kunne konstateres følgende:

Huset er orienteret med længderetningen nogenlunde nord/syd.

Tagdækningen er fiberarmerede bølgeplader såkaldte B5 bølgeeternitplader. Tagdækningen er lav, - tæt på minimumshældning for den pågældende tagtype.

Deltagerne er enige om, at tagdækningen med stor sandsynlighed er den originale fra husets opførelse i 19xx.

Der er en del mosbegrøninger og algebegrøninger på tagfladen.

Der står et stort birketræ ved husets sydvestlige hjørne. I dette område er mosbegrøningen stor.

Tagpladerne virker nogenlunde hårde og intakte i overfladen. Ved begrøninger er overfladen mere porøs.

Taget er inspiceret fra stige ved tagkanterne 3 steder. Det er risikabelt at færdes på et tag af B5 bølgeeternit uden mellemlægter, hvis der ikke er etableret gangunderlag/tagstige.

Tagrummet virker tørt. Tagrummet er snævert/lavloftet og der er ikke gangbro. Inspiceret fra lem.

Der er en revne i en rygning.

Garagetaget er ikke med i besigtigelsen.

Ad 1. Oplysning fra klager:

Der har været registreret utæthed i køkken ved kogested og i soveværelse mod syd. Husker ikke helt hvornår og under hvilke vejrforhold. Vistnok i xxxxx 2003.

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                      | <p>Køber har afrenset taget for mos på et tidspunkt og i øvrigt fældet nogle træer for at give mere "luft" til taget.</p> <p>Køber har spurgt en håndværksmester om overslag på udskiftning af taget og mener at huske, at beløbet var omkring 55.000 – 60.000 kr. excl. moms.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ad 1. Oplysninger fra den bygningssagkyndige og dennes repræsentant: | Taget har en tilstand svarende til tagets alder og der var ikke skader eller tegn på skader ved udarbejdelse af tilstandsrapporten for ca. 5 år siden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad. 1. Klagers repræsentant :                                        | Taget er dårligt og skal snart udskiftes og burde være nævnt i tilstandsrapporten med karakter og bemærkning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad1. Konklusion:                                                     | <p>Bølgeeternit med en hældning tæt på minimum og især hvis der er træer i nærheden vil ofte få mos- og algebegroninger.</p> <p>Hvor der er vedvarende mos- og algebegroninger vil der også være langvarig opfugtning.</p> <p>Dette fremmer nedbrydning af tagmaterialet.</p> <p>Der er behov for jævnlig afrensning og evt. forebyggende behandling.</p> <p>Ved det pågældende tag virker tagpladerne generelt ret hårde i overfladen.</p> <p>Hvor der er begroninger, er der en vis porøsitet.</p> <p>Der er ikke synlige tegn på utætheder – ud over en (tilsyneladende ret ny) revne i en rygning.</p> <p>Besigtigelsen er kun sket fra tagkant og loftlem.</p> <p>Eternitbølgeplader fra 60'erne ses somme tider med overfladerevner og udfældninger i overfladen som tegn på materialenedbrydning og der ses også somme tider nedbrydning af overflader hvor der er vedvarende begroninger.</p> |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | Men ellers har eternittagpladerne fra den tid vist sig generelt at have en ret lang levetid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ad1. Fejl og forsømmelser:             | <p>Med omfanget af mosbegroninger, som ved syn og skøn vil jeg angive følgende:</p> <p>Tagbeklædning – karakter K1</p> <p>Bemærkninger:<br/>Der er en del mosbegroninger og algebegroninger på taget.</p> <p>Det kunne udbygges med en note:<br/>Begroninger optræder hyppigst ved lave taghældninger og hvor der er større træer.<br/>Begroninger kan fremskynde nedbrydninger af tagbelægningen.</p> <p>Hvis der registreres overfladerevner og porøsitet i tagbelægningen vil jeg skærpe karakteren til K3.</p> <p>Hvis mosbegroningen var noget mindre end i det aktuelle tilfælde vil jeg ikke angive noget i tilstandsrapporten, idet tagbeklædningen da efter mit skøn har en tilstand, der svarer til alderen.</p> |
| Ad1. Overslag over udbedringsudgifter: | <p>Udskiftning af tagpladerne til tilsvarende type vurderer jeg til 60.000 kr. incl. moms.<br/>Garagen er ikke medregnet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ad1: Forbedringer:                     | <p>Når taget har en alder på 43 år, er der en forbedringsværdi.</p> <p>Restlevetid er svær at skønne over. Hvis begroningerne ikke fjernes, kan mosrødder og vedvarende fugt nedbryde overfladen hurtigt.</p> <p>Hvis begroningen jævnlige fjernes vil overfladehårdheden kunne opretholdes i mange år.</p> <p>Et skøn over forbedringsdelen er 40 – 50.000 kr. incl. moms.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ad1: Forligsdrøftelser:                | Intet grundlag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ad1: Eventuelt:</p> | <p>Hvorvidt tagbeklædningen har en restlevetid på 1-2 år, som et tømrerfirma har vurderet eller 25 år (nu 20 år), som det fremgår af et tillæg til tilstandsrapporten, kan jeg ikke afgøre.</p> <p>Jeg har som nævnt ikke været oppe på taget, som tømrerfirmaet måske har været.</p> <p>Jeg er dog af den opfattelse, at restlevetiden er mere end 1-2 år, hvis der af og til udføres afrensning.</p> <p>En angivelse af restlevetid på 25 år i et tillæg er uheldig, idet det påvirker fortolkningen af tilstandsrapporten.</p> |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|