

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Mangelfuld angivelse af tagbelægningens alder og tilstand
Klagers påstand:	Manglende beskrivelse af ovenstående forhold i tilstandsrapport nr. xx
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I brev af xx.xx.2005 afvises klagen af indklagede, med den baggrund at denne mener at forekommende forhold er beskrevet korrekt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyfrit og 5 grader
Øvrige forhold:	Taget var lige akkurat muligt at nå med "krævet" stige. Og p.g.a. tagets udformning kan taget kun besigtiges ved at man kommer op på taget.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	• Taget er belagt med tagpap. • Taget er med ensidig hældning mod gade. • Ejendommen er et midterrækkehus, med tilsvarende huse på begge sider. • Til hver ejendom er der en skorsten, et ovenlys og diverse udluftninger • Det ses at nærværende ejendom har fået ny tagbelægning efter naboer, dette kan ses ved at nærværende belægning ligger øverst. • Nærværende ejendoms papbelægning har to farvenuancer, hvilket ifølge tidligere ejer skyldes at det er udført i to omgange (5-6 år siden og efter tilstandsrapport nr. xx er udført). • Det udførte paparbejde er udført i reelle baner, der har ikke været anvendt lapper udover hvad der er forventeligt omkring ovenlys. Dog ses banerne at være kortere ved det paparbejde som er udført senere. • Det kan ikke fastlægges hvor gammel pågældende papbelægning er. Der foreligger ingen dokumentation, enten i form af indkøbsnota eller håndværkerfaktura. Påstanden om de 5-6 år skyldes alene tidligere udtalelse. • "Nyere" papbelægning ses at være lagt ovenpå tidligere belægning. • Nærværende papbelægning har ikke revner i samlinger, afskallet skiffersten i nævneværdigt omfang,, begyndende revnedannelse i papbelægningen eller lignende. • De af nuværende ejer påpegede fejl og mangler som skulle have været forekommet ved papbelægningen, ses af rapport fra xxxxxxxx AS af xx.xx.2004, samtidigt med nærværende rapports udarbejdelse er påpegede forhold blevet udbedret, hvilket er noteret i rapporten. • Der ses tydeligt mangelfuld udført inddækning med tagpap, omkring skorsten midt på taget. • På udhænget mod vej ses afskalling af beton (tagkonstruktionen er en støbt betonkonstruktion). • Nuværende ejer oplyser at der en gang er forekommet dryp i forbindelse med ovenstående afskalling ved kraftigt regnvejr. • Der forekommer ikke andre gennemsvinger, ifølge nuværende ejer. • Af tilstandsrapport fremgår følgende:

	• Side 6 af 17: Ejendommen bærer præg af ufærdige ombygningsarbejder.....Køber må selv orientere sig om arbejdets stade og omfang og træffe fornødne aftaler med sælger om omfangets af færdiggørelsesarbejder inden ejerskifte. • Side 8 af 17: 8.1, K2 Område ved sternlinie mod havsiden manglende færdiggørelse med tagpap. Generelt manglende fodblik ved sternlinie. 8.15, K1, Gamle fugtskjolder ved betonudhæng på de 2 sider. 8.16, K2 Partielt nedbrudt mørtelfuger m.v. på skorstenspiben. • Side 9 af 17 pkt. 9: Det må påregnes at tagpapbelægning skal færdiggøres inkl. afslutningsliste. • Side 9 af 17 pkt 10: Sælger oplyser at fugtskjoldet har været der i mange år. Der er således tale om en gammel skade. Sælger har endvidere oplyst at der er udført ny tagdækning for ca. 6 år siden. • Side 13 af 17: pkt. 8.1: Har taget været utæt: JA, Nyt tag for 5 år siden. Ny toppe på udluftningsventiler
Ad 1. Konklusion:	De reelle forhold for hvordan tagbelægningens tilstand var i forbindelse med den bygningssagkyndiges gennemgang omkring den xx.xx.2004, kan ikke fastlægges, da der af xxxxxx er sket udbedring siden. Tagbelægningens generelle behov for udskiftning kan der ikke ses grund til, hvorved punktet heller ikke kræver bemærkning Til gengæld kan det konstateres at der fortsat er mangler ved inddækningen af skorsten, som godt kan være årsag til de tidligere og de nuværende problemer med gennemsvining i forbindelse med kraftig regn (vandet løber på tagbelægningens underside) Forholdet burde være bemærket og givet karakteren K3
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Manglende konstatering og angivelse af fejl i forbindelse med den bygningssagkyndiges gennemgang og udarbejdelse af tilstandsrapport omkring den xx.xx.2005. begrænser sig alene til forholdet omkring skorstenen, da øvrige forhold enten er beskrevet eller udbedret på nuværende tidspunkt.
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udbedring af inddækning, vurderes at indbefatte udførsel af ny blikindsud og udførsel af afslutning med tagpap omkring skorsten til en samlet pris på kr. 6.250,-
Ad 1. Forbedringer:	Der er ikke nogen forbedring i en udbedring af inddækningen omkring skorstenen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt	