

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Mangelfuld angivelse af skader på undertag, i form af, at undertaget er mørt, og der er adskillige revner og huller, udover som anført i tilstandsrapporten: "Enkelte huller i undertag ved tidligere ventilationsstudse". 2. Manglende angivelse af knækkede og afskallede tagsten. 3. Manglende angivelse af ikke korrekt afslutning af undertag ved fodblik . 4. Manglende angivelse af at der ikke er monteret afstandslister / klemmlister. 5. Manglende angivelse af at der ikke er vindafstivning på tagkonstruktionen. 6. Manglende angivelse af, at der ikke er vindspærre mellem spær og tagfod, og at isolering flere steder ligger ud på underbrædder.
Klagers påstand:	Klager mener, at tilstandsrapporten er mangelfuld på ovennævnte punkter, og at han derfor ikke har kunnet vurdere ejendommens tilstand korrekt. Klager mener, at det har været nødvendigt at give et nedslag i prisen ved det nu gennemførte salg på grund af de konstaterede mangler.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener ikke, at tilstandsrapporten er misvisende, idet der med hensyn til undertaget bl. a. henvises til dets alder. Med hensyn til tagstenene, så er de i den ny rapport kun anført som en mindre alvorlig skade, hvorfor det er sandsynligt, at der ikke har været nogen skade der på besigtigelsestidspunktet. Med hensyn til afslutning ved fodblik og afstandslister, så henvises der til, at der ingen krav var her ved opførelsestidspunktet. Den manglende vindafstivning har, påstås det, ikke givet skadet på taget, og den manglende vindspærre menes at være normal byggeskik på opførelsestidspunktet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regnvejr og +3° C

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Undertag	Undertaget har flere steder huller fra tidligere gennemføringer og huller og manglende kraver ved nuværende kanal gennemføringer, men der er også flere huller fra begyndende murning af det armerede plast.
Ad 1. Konklusion:	Da levetiden af undertage normalt er ca. 30 år, er det ikke unaturligt, at det er ved at være nedslidt. Der er dog ingen steder tegn på fugtindtrængning i tagrummet, da de anvendte Romerfалstagsten normalt også er rimeligt tætte i samlingerne, selv om der ikke er anvendt fugemateriale.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Undertaget er i tilstandsrapporten kun givet karakteren K1, men det må antages at gennemføringshullerne har været der ved bygningsgennemgangen i 2004, og at nedbrydningen også har været fremskreden da, hvorfor det burde have haft karakteren K3.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af nyt undertag kræver afmontering af tagsten og lægter og montage af afstandslister i henhold til gældende vejledninger. Anslåede omkostninger inkl. moms, ekskl. levering og montage af tagsten kr. 50.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringer indbefatter forlænget levetid og bedre konstruktion med afstandslister, som alt andet lige vil forbedre tagstenenes levetid. Forbedringsværdi anslås at være 60 % eller kr. 30.000,- inkl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Knækkede og afskallede tagsten	Mod vest var ca. 5 % af tagstenene delvist nedbrudte og mod øst var ca. 10 % af tagstenene nedbrudte.
Ad 2. Konklusion:	De nedbrudte tagsten bør udskiftes til nye, da der er nærliggende risiko for fugtgennemtrængning. Da de anvendte Romerfalstagsten generelt ikke kan forventes at have ret meget længere levetid, især med den monterede plastfolie tæt på tagstenene, bør der foretages en total udskiftning.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Tagstenene har ingen fejlkarakter fået i tilstandsrapporten, men da det må antages at nedbrydningen har haft næsten det samme omfang som nu, burde de have fået karakteren K3.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Levering og montering af nye tagsten inkl. inddækninger skønnes at koste kr. 75.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringsværdien skønnes at være 60 % eller kr. 45.000,- inkl. moms.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Afslutning af undertag ved fodblik	Undertaget er afsluttet inden fodblikket og altså ikke fastklæbet til det. Det er dog afsluttet ca. 45 cm fra ydervæggen i udhænget, og der var ingen skader på udhænget.
Ad 3. Konklusion:	En sådan afslutning var almindelig ved opførelsestidspunktet, og da den ikke har givet anledning til skader, er der ikke af denne grund nogen anledning til udbedringer
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 4. Manglende afstandslister v. undertag	Der er ikke monteret afstandslister mellem undertag og taglægter.
Ad 4. Konklusion:	Ved opførelsestidspunktet var der ingen vejledninger, som foreskrev afstandslister medmindre undertaget var pap på brædder. Da det har vist sig, at ventilation af bagsiden på teglstenene kan mindske frostskaeder på nogle fabrikater og da opfugtningen af lægterne også kan mindskes, er det et krav i dag, at der er afstandslister for at bortventilere fugt her.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Da der som tidligere nævnt burde være givet karakteren K3 til undertaget, og da huset er opført før afstandslister blev et krav, kan en omtale af manglen på dem ikke ændre på vurderingen af husets konstruktioner. Altså skønnes der ikke at være nogen forsømmelser her.
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Vindafstivning af tag	Der er ikke udført noget vindgitter i tagrum for optagelse af vandrette kræfter på tværs af spær.
Ad 5. Konklusion:	Da bygningen ligger nord-syd, og da der er en del træbevoksning i området har gavlpåvirkningerne ikke været så store, at der er sket skader på tagkonstruktionen. Omgivelserne kan dog ændre sig, og eksempelvis kan nedtagning af en afstivende skorsten også medføre, at kræfterne ikke kan optages, hvorfor der bør monteres et vindgitter i tagkonstruktionen
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Manglende vindgitter i tagkonstruktionen er ikke beskrevet, men bør have karakteren K3 ved tagbelægninger af denne type, hvor der ikke kan forventes nogen skivevirkning i tagfladen
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af et vindgitter på oversiden af spærene i forbindelse med udskiftning af taget skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Der er ingen forbedringsværdi.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Manglende vindbræt	Der er ikke udført vindbræt mellem spær ved udhæng, hvilket er nødvendigt, hvis det skal undgås, at der kan komme kold vind under isoleringen ved facaderne. Loftrum ventileres nemlig via sprækker i udhængen.
Ad 6. Konklusion:	Det manglende vindbræt betyder, at loftisoleringen ikke virker ved facaderne
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Manglende vindbræt er ikke omtalt i rapporten, men burde være omtalt med karakteren K1.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af lodret vindbræt ved udhæng inkl. fugning foruden skønnes at koste kr. 3.000,- inkl. moms
Ad 6. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedring af bygningens værdi i forhold til andre intakte bygninger af samme alder
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 6. Eventuelt:	