

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | Utæthed i tagdækningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Klagers påstand:                    | <p>Straks efter ejerskifte ca. xx.xx. 2007 dryppede vand gennem loft i køkken ved emhætte og ved skillevæg i stuen. Havde ikke tidligere været i loftsrummet.</p> <p>Salgsbrochure og ejd.mægler oplyste, at tag var nyrenoveret i efterår 2006.</p> <p>xx-tillægget oplyste "fin stand" kun med "mindre små-reparationer" og restlevetid på tagdækning 5-10 år.</p> <p>Ejerskifteforsikring har givet tilsagn om dækning pga. af fejlbedømmelse i TR.</p> |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | <p>Sælger oplyste intet om problem med utætheder eller udførelse af tagrenovering.</p> <p>Kunne ikke se tegn på utætheder i lofter og tagrum.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Regnbyger; dis + 8 gr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Øvrige forhold:                     | Ejerskifteforsikring har tilbudt dækning for udskiftning af tagdækning med 30% af nyværdi og – selvrisiko 30.000.- kr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Skønsmandens erklæring             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkter:</i>               | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ad 1: Utæthed i tagkonstruktionen: | <p>Eternit-skiferplader fra 1964/65, taghældning ca. 20°, gitterspær-konstruktion. (Foto 1 - 4).</p> <p><u>Udvendigt:</u><br/>Plader er partielt opbukket i kanter ("ostemadder"); - skønnes opstået bl.a. fordi plader ikke blev korrekt "lokket" ved lægning, (foto 1 - 6).</p> <p>Enkelte plader er knækket og søgt lappet (foto 7). Tætning omkring aftrækshætte og skorsten er søgt eftergået (foto 5). Inddækning om skorsten slutter ikke tæt og er udført uden "skotrende" på bagside (foto 6).</p> <p>Tagflader har tegn på udført overfladebehandling. Pga. af våd tilstand, kan det pt. ikke nærmere afgøres, hvor synligt det har været xx.xx.07.</p> <p><u>Tagrum:</u><br/>Der er kun gangbro til ca. en meter forbi skorsten (foto 17). Spredt i tilgængelig del af tagrum ses fugtskjolder af forskellig grad på lægter og spær (foto 8- 16). Ovenfor loftslem ses lapning af plade (foto 8 + 16). Spor af nedsivning på bagside skorsten (foto 14).</p> <p>Tagrum er ikke tilstrækkeligt ventileret; isolering slutter tæt til tag, og der er ikke gavlventiler.</p> <p><u>Indvendigt:</u><br/>KK har renoveret de fleste lofter; undtagen køkken og bad. Der ses fugtskjold i køkken ved emhætte (foto 18). I opholdsstuen ses igen spor af fugt i murværk og loft (foto 19).</p> |
| Ad 1. Konklusion:                  | <p>Tegn på udført lapning af plader og inddækninger samt rensning/ coating indikerer, at der tidligere har været problem med taget.</p> <p>Overfladebehandling har ikke virkning, da vedhæftning er "sluppet" ved opbukkede plader.</p> <p>For lidt ventilation i tagrum har gennem årene givet fugtskjolder spredt på træværk. Kraftigere punktpåvirkning ved skorsten, aftræk m.v. kan være opstået ad hoc gennem de senere år.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                     | <p>Det kan ikke d.d. afgøres, om der xx.xx.07 var spor af vand gennem loftsbeklædning.</p> <p>Det må antages, at loftsrum var fuldt tilgængeligt på gangbro og visuel herfra med lygte.<br/>(BB forventes ikke at balancere på spærfod til modsatte gavl).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:                         | <p><u>TR pkt. 8.1:</u> "K1 – tagplader med begyndende nedslidning i overfladen".</p> <p><u>Note:</u> "Der må påregnes begrænset restlevetid for tæthed i samlinger".</p> <p><u>Side 7:</u>"Kun almindelig vedligeholdelse skal udføres".</p> <p>Der mangler bemærkninger, (som beskrevet overfor), herunder den manglende ventilation. Korrekte karakterer for 8.1+8.3+8.4+8.10+8.11 er "K3". 8.8+8.14: "K2"/"K1". (TR indeholder mulighed for angivelse af del-emner).<br/>BB burde have forholdt sig til sælgers oplysning (side 11) om "ved ikke" til, hvorvidt taget har været utæt og søgt repareret; (sælger har ejet huset i 28 år).</p> |
| Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: | <p>Ejerskifteforsikringen har accepteret dækning med 30% af udgifter til "udskiftning af taget", dog med fradrag af 30.000. - kr. selvrisiko.</p> <p>Udgifter til udskiftning, bortkørsel, miljøafgift, stillads, afdækning etc. skønnes til ca. 180.000.- incl. moms.<br/>Evt. yderligere udgifter til del-udskifting af lægter.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 1. Forbedringer:                                 | <p>Tagdækningens alder er ca. 43 år og hældningen 20 °. Det skønnes rimeligt at ansætte forbedringsværdien til 70% .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:                 | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 1. Eventuelt:                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |