

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Beskrivelse af tagbelægningens tilstand menes ikke korrekt.
Klagers påstand:	Udgifterne til at få lagt et mangelfrit tag.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der kunne ikke konstateres forvitrede eller revnede tagplader ved huseftersynet i 2005. Tagbelægningen fremstår stort set som i 2005, dog ses lidt mere mosbegroning. Tagbelægningen er vurderet fra ovenlysvinduer og terræn.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, ca. 20 °C
Øvrige forhold:	Ved besigtigelsen kunne tagflader mod syd inspiceres fra netop opstillet stillads (til brug for reparationer i.f.m. utæt skotrende), ligeledes er tagfladerne besigtiget fra i alt 3 stk. ovenlysvinduer i de skrå tagflader mod øst, vest og syd i ejendommens udnyttede tagetage. Klager oplyser, at der ikke tidligere i hans ejertid er foretaget reparationer på taget.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. ----	Eternitskifer-tagpladerne er af ældre dato. Pladerne fremstår forvitrede og med alge- og mosbegrøning. Ved flere tagplader har kitningen ingen vedhæftning, hvorved der er opstået mellemrum i overlæg. I den østvendte tagflade er der udskiftet enkelte tagplader. De oprindelige rygningssprofiler af zink er bl.a. mod syd og øst lappet med baner af tagpap og tagets skotrender er overstrøget med et asfaltlignende produkt. Utæthed i skotrende mod syd-øst har forårsaget fugtskade på loft og væg i stue på 1. sal samt i udhæng.	
Ad 1. Konklusion:	Skunke i tagetagen mod vest og nord er tilgængelige, men underside tagflader er tildækket af hhv. isolering og alukraft, hvorfor eventuelle utætheder i tagbelægningen ikke er konstateret. Tagbelægningen, inddækninger, skotrender m.v. vurderes nedslidt og yderligere reparationer er erfaringsmæssigt ikke anbefalingsværdige, hvorfor en udskiftning af tagbelægningen m.v. må påregnes.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under punkt 8.1 tagbelægning/rygning, givet karakteren K1 med bemærkningen: Mosbegrøning på tagbelægning og noten: Mosbegrøning er af mindre betydning ved den aktuelle tagdækning. Tagbelægningens tilstand på tidspunktet for huseftersynet kendes ikke, men den konstaterede nedbrydning skønnes at være foregået over en længerevarende periode, hvorfor karakteren K1, bemærkningen og noten ikke menes retvisende, idet der kan konstateres nedbrydninger og deformationer af tagbelægningen, som risikerer at medføre yderligere skader på andre bygningsdele (K3).	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedringsomkostningerne i.f.m. udskiftning af tagbelægning, inddækninger og skotrender skønnes at andrage i størrelsesordenen ca. kr. 500.000,- inkl. stillads og 15 % i uforudseelige omkostninger til udbedring af eventuelle skader i tagkonstruktionen.	
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringer udgør 80 %.	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen	
Ad 1. Eventuelt		