

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Stråtaget er utæt og meget ringere end beskrevet i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	Klager henviser til rapport fra [REDACTED] •• som bl.a. skriver: "Stråtagets funktion som tæt og tør klimaskærm har ikke været til stede i mange år", og "Karakteren burde være K3 eller UN".
Den bygningssagkyndiges forklaring:	- [REDACTED] oplyser, at skaden er beskrevet i tilstandsrapporten, og at der ikke konstateredes utætheder ved gennemgangen den 17. februar 2020.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regn, 10 °C.
Øvrige forhold:	Det var aftalt, at-- [REDACTED] fra ejerskifteforsikringen [REDACTED], skulle møde op for klageren og sikre adgangen til huset. Imidlertid havde-- [REDACTED] ikke noteret sig det rette tidspunkt for åstedesforretningen, og var mødt op tidligere på dagen og taget hjem igen uden at orientere undertegnede. Efter aftale besluttedes det at gennemføre åstedesforretningen kun sammen med indklagedes repræsentant, og kun med en udvendig besigtigelse, da parterne var enige om, at der ikke havde været indvendige skader at se den 17. februar 2020. I henhold til bilag 6 dækker ejerskifteforsikringen 63 % af udbedringsprisen minus selvriskoen på kr. 5.100.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Stråtaget er utæt og meget ringere end beskrevet i tilstandsrapporten:	Taget ses nedslidt i store områder med rådne strå mod syd, især i den vestlige del under det store bøgetræ, men også ved skotrender, på kviste, ved rygningen og ved flere inddækninger er der huller og /eller frilagte og rustne stålkæppe. Enkelte steder er der større græsbevoksninger. Mod nord er der tilsvarende nedslidning, områder med frilagte og rustne stålkæppe, huller og flere større græstotter.
Ad 1. Konklusion:	Taget er nedslidt og med husets beliggenhed med den store trækrene ind over husets vestlige del, som giver ekstra skygge og fugtighed, vil levetiden bliver væsentlig forkortet, da der kun sjældent vil ske en udtørring af stråene her. Endvidere ser taget ud til ikke at være blevet vedligeholdt i mange år, og et stråtag bør vedligeholdes hvert år.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 1.1 med karakteren K1 anført: "Stråtaget fremstår i områder med reduceret tykkelse, hvilket ses både mod nord og syd. Note: Forholdet er i begrænset omfang, og der kunne ikke konstateres fugt i de underliggende konstruktioner". Skaden har formentlig udviklet sig siden tilstandsrapporten blev udarbejdet, men det skønnes at hovedparten af skaderne har været der ved gennemgangen i februar 2020. Så skaden er delvist beskrevet, men burde være anført med karakteren K3.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.1 Tagbelægning/rygning burde anføres: K3. Stråtaget er nedslidt med huller, stedvis rådne strå, synlige rustne stålkæppe og områder med græstotter. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og skader på andre bygningsdele.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftningen af de 200 m ² stråtag skønnes at koste kr. 290.000 inkl. branddug, stillads og moms.
Ad 1. Forbedringer inkl. moms:	Da taget er fra 1992, er der med en skønnet levetid på 40 år tale om en forbedringsværdi på 73 % af taget og 100 % af branddugen, som koster kr. 40.000, eller en samlet forbedringsværdi på kr. 223.000.