

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. <i>Klage over mangelfuld beskrivelse- og misvisende anmærkning af tagets beskaffenhed (tilstandsrapportens nr. 2).</i> 2. En fugtskade i murværket, som resultat af forkert udført undertag. Dette forhold mener vi heller ikke er retvisende i tilstandsrapporten (nr. 5), (men er i gang med at foreligge klagen for byggesagkyndig og derfor afventer afklaring)
Klagers påstand:	<i>Pkt. 1. Jeg ønsker at klage over mangelfuld beskrivelse- og misvisende anmærkning af tagets beskaffenhed (tilstandsrapportens nr. 2).</i> <i>Siden vi overtog huset 1. marts 2024 har vi flere gange oplevet indtrængen af vand (se bilag 2) på 1. salen i den midterste bygningsdel. Der ses ligeledes fugtskjolder på den indvendige beklædning, som følge af løbende vand over længere tid (se bilag 2).</i> <i>I den anledning har vi haft en tømrervirksomhed til at vurdere taget og forklare utæthederne (se bilag 1). De kunne konstatere, at der var tale om K21 falstagsten fra Lysbro Teglværk, som lukkede i 2001. De fandt store mængder af afskalninger på både overside og underside af samtlige tegl, og ved nærmere eftersyn vurderede de tagets resterende levetid til 0 år. Ydermere konstaterede tømrerne, at taget er mindst 30 år gammelt, og derved betydeligt ældre end 2008, som det ellers fremgår af tilstandsrapporten.</i> <i>De nedbrudte tegl afviser ikke længere vand, hvilket medfører kontinuerligt vandgennemtrængning ved ethvert større regnskyl. Vi er bekendt med, at fejl i tagets alder og restlevetid i sig selv ikke er ansvarspådragende (og i praksis anses som en formalitetsfejl). Dog, er oplysningen i tilstandsrapporten om, at taget er relativt nyt (fra 2008) sammenholdt med, at skader og afskalninger på taget anmærkes med et gult hus/K2, meget misvisende, da vi kan konstatere, at det blot er 1/3 af taget der reelt er fra 2008 og i god stand.</i> <i>Vi mener derfor, at nr. 2 burde havde været anmærket med en K3/rødt hus, da tagsten skaller af i overfladen og der trænger vand/fugt ind.</i> <i>2. Af rapporten (Bilag 1) fremgår ligeledes en fugtskade i murværket, som resultat af forkert udført undertag. Dette forhold mener vi heller ikke er retvisende i tilstandsrapporten (nr. 5), men er igang med at foreligge klagen for byggesagkyndig og derfor afventer afklaring.</i>
Den bygningssagkyndiges forklaring:	<i>BS oplyser at tagets levetid er vurderet ud fra den bygning som fremstår som hovedhuset. På hovedhuset er taget oplyst værende oplagt i 2008. Se ligeledes Anonymiseret eftersendte kommentarer under "fotos" nedenfor.</i>

Skønsmandens erklæring

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	<i>Der var kommet lidt sne ved denne besigtigelse, så det blev aftalt at skønsmanden selv kunne køre forbi senere hvis en genbesigtigelse var nødvendig. Dette blev gjort den 5. december uden parternes deltagelse.</i>
Øvrige forhold:	<i>Jeg kan ikke i tilstandsrapporten, eller i sælgeroplysningerne til Anonymiseret finde noget på hvornår tagene reelt er oplagt. Men ved gennemgangen blev det oplyst at taget på hovedhuset er fra 2008, men de andre er ældre. I tilstandsrapporten er HELE beboelsen slået sammen til én litra (Litra 1)</i>

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. [klagepunkt 1]	<i>BS har slået de 3 beboelsesbygninger sammen til én (som på BBR), uden at gøre opmærksom på de tre tages forskellige alder. Taget på det oprindelige hovedhus er klart ikke det samme som på sidebygningerne, taget er rødt, men stenene nyere og har en anden facon. Taget på hovedhuset ser væsentlig nyere ud, end de tage der er på sidebygningerne. Fra terræn kan der ses kantafskalninger på tagstenene på sidebygningerne. Taget på sidebygningerne er K21 tagsten.</i> <i>På hovedhuset er der adgang til et mindre tagrum, hvor man under taget kan se der er udlagt tagbrædder (se foto nedenfor). På sidebygningerne er der loft til kip, så her kan man ikke se taget fra undersiden. Der er ikke ved besigtigelsen umiddelbare synlige fugtskader på 1. salen. Husejerrepræsentanterne påpeger at der siden 1. marts 2024 flere gange har trængt vand ned i beboelsen fra taget, efter udpegning kan der nu ses løbere flere steder på den indvendige side af ydervæggene.</i> <i>Fra terræn er det muligt at se taget fra nordsiden på den østligste del af beboelsen, desuden er det muligt at se taget på sydsiden af den østligste beboelsesbygning fra stige (se fotos nedenfor). Taget på den oprindelige hovedhus kan alene ses fra terræn. De i bilag 1 viste afskalninger/skader blev ikke udvist eller fundet ved skønsmandens besigtigelser, og må være enten set fra lift, eller set fra en væsentlig længere stige end 3,2 meter.</i>
Ad 1. Konklusion:	<i>Alderen på de ældste tagsten er ukendt, men iht. SIK "vurdering af skader" ved man at K21 tagsten blev produceret frem til 2001. Det burde være påpeget at teglstenstagene på de øvrige bygninger (ud over hovedhuset) er af ældre dato end dem der ligger på hovedhuset fra 2008. Da der ikke er nogle markante synlige skader – hverken inde eller ude, kunne man have anvendt teksten fra den tidligere tilstandsrapport Anonymiseret "Tagstenene på den sydlige bolig ses med enkelte afskalninger i overfladen"</i>
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	<i>Det burde være påpeget at teglstenstagene på de øvrige bygninger (ud over hovedhuset) er af ældre dato end dem der ligger på hovedhuset fra 2008.</i>
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	<i>Som i den tidligere tilstandsrapport Anonymiseret "Tagstenene på den sydlige bolig (på de østlige bygninger) ses med afskalninger i overfladen", der er ikke ved besigtigelsen fundet eller set følgeskader. Gult hus.</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<i>Skønsmæssig udgift udskiftning inkl. stillads og moms, men ekskl. overholdelse af krav om merisolering - 550 - 600. 000 kr. Der er ca. 200 m² tagflade.</i> <i>Overholdelse af krav til merisolering, inkl. forhøjelse af spær, murværk & tagflader, skønnes at beløbe sig til ca. 300.000 kr.</i>

Skønsmandens erklæring

Ad 1. Forbedringer:	<i>Arbejdet skønnes samlet at være 80 % forbedring. Tagende udgangspunkt i at de omtalte tage er udtjente.</i>
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. [klagepunkt 2]	
Ad 2. Konklusion:	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	