

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. [Nedbrudt træ i tre ubeskyttede remender]
Klagers påstand:	Rådskaederne er betydelige og skulle have være registreret i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Bygningsgennemgangen udføres som en stikprøve og skaderne kan kun ses, hvis BS opstiller stigen præcist ved remenderne. Rådskaederne kan hverken ses nedefra eller ved besigtigelse af tagfladen. Tagfladen er gennemgået to gange, dels ved den første besigtigelse, dels ved en senere genbesigtigelse, grundet snedække første gang, men skaderne kunne ikke konstateres. BS henviser til vejledning 7 og afviser klagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret påvirkede ikke vurderingen.
Øvrige forhold:	Traditionelt opført enfamiliehus fra 1972, se oversigtsfoto 1. BS syner huset i marts 2023 og KL overtager ejendommen i juni 2023. I forbindelse med maling af udvendigt træværk opdager KL i september 2024 at tre ud af tre ubeskyttede remender har nedbrudt træ på den øverste, vandrette flade. KL retter kontakt til BS, der afviser klagen. Sagen indbringes herefter for Nævnet i november 2024.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. [Nedbrudt træ i tre ubeskyttede remender]	Ved de tre hushjørner mod NV, NØ og SØ ses en lille, oprindelig og ubeskyttet remende, der er ført ca. 5 cm udenfor gavlbeklædningen. Se foto 2 og 3. Der ses nedbrudt træ i den øverste, vandrette flade på alle tre remender, se foto 4/5 (SØ), foto 6/7 (NV) og 8/9 (NØ). Skaderne kan hverken konstateres fra terræn eller ved stikprøvevis opstilling af en stige langs tagfoden. Skaden kan alene konstateres ved en præcis opstilling af stigen ved remmene.
Ad 1. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske ved bygningsgennemgangen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaderne er typiske for tilsvarende huse af samme alder. Skaderne er ikke registreret, men bør fremgå af en retvisende tilstandsrapport. Tilstandsrapporten vurderes derfor ikke retvisende.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Beboelse – tag: <i>Vurdering:</i> Rød skade <i>Skade:</i> Remenderne ved gavlene mod nord og syd er ubeskyttede og ses med nedbrudt træ på de øverste, vandrette flader <i>Risiko:</i> Der er risiko for at skaden udvikles og medfører skader på de omkringliggende konstruktioner <i>Bemærkning:</i> Rådskaden skyldes at remmenes øverste, vandrette flade ikke er beskyttet med zinkkapsler mod opfugtning fra nedbør
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostningen skønnes til ca. 6.000 kr. pr. rem, i alt ca. 18.000 kr, incl moms.

Skønsmandens erklæring

Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation uden forbedringsværdi. Forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger