

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Er registreringen i tilstandsrapporten vedr. papbelægning på stuehus korrekt. 2. Er de forhold der er nævnt om tag/loft i garagen i tilstandsrapporten korrekte.
Klagers påstand:	Klager hævder at de skader der er anført på hovedhuset tag og på garagens tag/loft ikke er korrekt beskrevet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den byggesagkyndige og dennes organisation mener at den udarbejdede tilstandsrapport er retvisende for den boligen der er handlet, dog med den undtagelse at ordet lunger ikke er valgt til at beskrive skaden på hovedhusets tag korrekt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regnvejr og Temp. 4-6 °C
Øvrige forhold:	IB

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. ---	Klager hævder at skaden på tagpapbelægningen er beskrevet forkert i tilstandsrapporten, Anonymiseret , (skade nr. 1)
Ad 1. Konklusion:	Den byggesagkyndige (BS) har beskrevet taget med lunke og slidt overflade. Ordet lunke er ikke korrekt, da branchen kalder forholdet man ser på tagfladen mod syd for: "tagappen folder". Risikofeltet er beskrevet med teksten: "Der er risiko for yderligere skadesudvikling og følgeskader på længere sigt". Meningen med tilstandsrapporten er at oplyse om fejl/mangler og <u>vurdere</u> på stedet, hvilken konsekvens forholdet har for bygningen el. konstruktionen. BS har ret tydeligt anført at han mener, at der ikke her og nu, men på længere sigt, er risiko for følgeskader. Ved denne vurdering er skadens risiko beskrevet korrekt. Forskellen på rød og gul skade er, at ved rød skade vurderes der at ske nedbrud/utæthed el. lign indenfor 0-2 år, medens det ved gul skade vurderes at ske indenfor 2-10 år.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den byggesagkyndige har anvendt ordet "lunke" i stedet for det korrekte ord "folder". Risikoen for skadesudviklingen er beskrevet som den byggesagkyndige vurderer og giver ejer/køber en fornemmelse af, at der er et forhold man bør være opmærksom på og evt. få udbedret inden for en 2-10 års periode, altså ikke nødvendigvis akut. Den byggesagkyndige har oplyst korrekt om skaden, se ovenfor.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 1. Forbedringer:	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt:	Se billeder 3 og 4.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. ---	Klager beder Skønsmanden oplyse om skader i garagens tag/loft er beskrevet korrekt.
Ad 2. Konklusion:	Tagpapbelægningen ser relativ ny ud og vurderes at være maks 5-6 år gl. Ved besigtigelse fra tagkant er der en ret tydelig nedbøjning på tagfladen, se foto 5-6 Sternkant mod havesiden er nedbrudt, se foto 9 Indvendig fremstår loft delvis isoleret, delvis med træbeklædning og med fugtskjolder midt i tagfladen, se foto 7-8. Den byggesagkyndige bør beskrive at ”Taget har nedbøjning midt på tagfladen”, Grå skade hvis man mener det er uden betydning, Gul hvis der sker yderligere over 2-10 års periode Den byggesagkyndige bør beskrive at, ”Sternkant mod havesiden er nedbrudt”. Gul skade. Den byggesagkyndige har oplyst at der er fugtpletter på loftets trædele og givet skaden grå, altså ubetydelig skade. Har man været på pladsen i en tør periode kan det være en korrekt vurdering, idet man vil kunne antage at misfarvninger er fra før tagpap er blevet forbedret. Vi ser ved skønsforretningen i regnvejr, at der trænger vand ind ovenfra midt i tagfladen omkring et enkelt spær, hvilket giver et andet billede og en skade der bør markeres med rød.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke anført nedbøjningen på selve tagbelægningen eller nedbrud i træværket ved sternkant. Begge forhold skal nævnes i en tilstandsrapport. BS har beskrevet at spær, lægter og tagplader har misfarvning, skade 28, som en grå skade. Om der på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten i april 2023 har været vandindtrængen, er ikke mulig at fastslå præcist. Hvis man ser på foto, er der både isolering og brædder med skjolder i andre områder, hvor der ikke nødvendigvis er vandindtrængen. Derfor vurderes den byggesagkyndige at have vurderet korrekt på besøgstidspunktet

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af nedbøjning, ca. kr. 10.000,- Udbedring af sternbrædt, ca. kr. 1.500,- Udbedring af fugtskade i loft, ca. kr. 10.000,-
Ad 2. Forbedringer:	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt:	Se foto 5-9. Skønsmanden undersøgte tagpappen men fandt ikke nogen forklaring på hvor vandindtrængen sker.