

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Tagflade fremstår stedvist med nedbøjninger.
Klagers påstand:	Manglende beskrivelse af ovenstående forhold i tilstandsrapport nr. 154.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I brev af 11.12.2004 (indgået hos ankenævnet den 11.12.2004) fra bygningssagkyndig, skriver denne: Som udgangspunkt var tilstandsrapporten ikke gyldig, da den var for gammel. Tagkonstruktion er udført med påsømmede tænger på kraftige spær, sædvanlig konstruktion for 1947, og at de forekomne deformationer er af ringe størrelse, og kun har visuel betydning derfor afvises skaden
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet ca. 4 grader
Øvrige forhold:	Der er ikke ændret på forhold vedrørende tagfladen, siden huset blev gennemgået i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Begge tagflader er besigtiget, både den østlige og den vestlige. Ved begge tagflader kunne der ses mindre sænkninger i tagfladen, der derved ikke fremstod helt jævn. Dette sås tydeligst ved at flugte stenrækkerne, hvorved der kunne ses ujævnheder i tagfladen..
Ad 1. Konklusion:	Som det fremgår af rapport fra ingeniørfirmaet [redacted] har de forekomne deformationer i tagkonstruktionen årsag i bevægelser i knudepunkter og fugtmæssige variationer i spærfagene. Konklusionen hos [redacted] er at: Spærfagskonstruktionens bæreevne vurderes til at være tilstrækkelig. De forekomne variationer er opmålt til 20-30 mm.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	De forekomne variationer vurderes alene til at have kosmetisk/visuel betydning og kan dermed ikke betegnes som en skade eller tegn på skade, hvilket også underbygges af [redacted] rapport. Tillige vurderes forekomne sænkninger i taget som sædvanligt for huse af denne alder. Der er ingen af de forhold som er nævnt under punkterne "bygningssagkyndig" og "Tilstandsrapport", i tilstandsrapporten side 2 der vurderes at være "overtrådt" af den bygningssagkyndige. Skulle skaden have haft nogen form for karakter måtte det have været K0, der beskriver skader eller forhold der kan påvirke købers indtryk af bygningen. Da ejer først efter husets overtagelse har konstateret skaden, kan tagets tilstand ikke have påvirket købers indtryk af ejendommen væsentligt. På baggrund af ovenstående vurderes det ikke at den bygningssagkyndige har begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udbedring af forekomne sænkninger i tagfladen kræver at tagbelægningen nedtages og lægter rettes og tagbelægning igen lægges op. Det vil koste ca. 93.750,- kr. incl moms, og heri er medregnet stillads langs husets facader.
Ad 1. Forbedringer:	Der er alene forbedring i ovenstående beløb.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke var til stede var der ikke anledning til at drøfte evt. forlig.
Ad 1. Eventuelt	