

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagbelægning er nedslidt. 2. Rådgreb i tagplader.
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den byggesagkyndige har beskrevet forholdene tilstrækkelig i tilstandsrapporten. Den byggesagkyndige har beskrevet restlevetiden til 11-20 år i Sundhedsattesten. Klagers krav er kr. 70.000
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den byggesagkyndige har i tilstandsrapporten nævnt følgende: Generelle kommentarer til bygningens tilstand: Boligen er opført i enkle, tidstypiske konstruktioner og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes nogen forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes. Bygningen fremstår som ved opførelsen og der er ikke foretaget væsentlige ændringer af indretning og konstruktion. Pos. 8.2 Tagfald: Der står lidt vand på tagpaptag, K1. Pos. 8.3 Inddækninger: Kapsel ved stern er slået fra enkelte steder, bør fastgøres, K1. 8.5 Udv. træværk: Stern har begyndende nedbrydning, k2. I sælgers oplysninger er der afkrydset nej til, om taget har været utæt. Den byggesagkyndige kan ikke vedkende sig ansvarspådragende forhold i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved afholdelse af syn-og skønsforretningen var det solskinsvejr.
Øvrige forhold:	Køber af huset har i forbindelse med nedbrydning af skillevæg til køkkenet konstateret svampeangreb i tagkonstruktionen. Svampeskaden er godkendt af husforsikringsselskabet, efter _____ har analyseret skaden som Korkhat-svamp I forbindelse med afholdelse af syn-og skønsforretningen indledte skønsmanden med at påtale, at Ankenævnet for Huseftersyn udelukkende behandler fejl og forsømmelser i forhold til tilstandsrapporten. Der forelå ikke tegningsmateriale over huset, hverken ved udarbejdelse af tilstandsrapport eller ved syns-og skønsforretningen. Tegningsmateriale er ikke efterfølgende rekvireret.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Tagbelægningen er nedslidt.	Ved besigtigelse af tagpap på taget kunne konstateres følgende: Tagbelægningen fremstår generelt med ældningstegn og med stor slidtage i overfladen. Taget er efterfølgende repareret ved ovenlys og ved sternbeklædning. Tagfladen har flere lunger, hvor der står vand, og tagfladen har enkelte steder dampbuler.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer, at tilstandsrapporten ikke i tilstrækkelig grad beskriver tagets tilstand. Idet nedslidning af tagpappet er et forhold med nærliggende risiko for, at der kan udvikles en egentlig skade.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstanden af tagpap på taget er ikke i tilstrækkelig omfang beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udlægning af nyt tagpap på det eksisterende tag vurderes at kan udføres for kr. 44.000,00 inkl. moms
Ad1. Forbedringer:	Forbedringen vurderes til at være 70 % i forhold til tagpappets alder, svarende til: Kr. 30.800,00 inkl. moms
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen mulighed, idet den byggesagkyndige ikke kan vedkende sig ansvarpådragende forhold.

Ad 2. Rådgangreb i tagplade	Som nævnt under punkt 1 har taget lunke hvor der står klart vand. Den ene lunke over køkkenet er særlig dyb og ved betrædning er der fare for at træde igennem taget.
Ad 2. Konklusion	Ved betrædning af lunken over køkkenet er det muligt at konstatere nedbrydningen i underlaget under tagpappet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser	Tilstandsrapporten omtaler ikke nedbrydningen i tagpladen hvor taget har lunke.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	For udskiftning af tagplade med nedbrydning vurderes dette at andrage Kr. 6.500,00 inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen forbedringer.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen drøftelser om dette emne.