

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skader ved tagkonstruktion 2. Branddør til garage
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene i tilstandsrapporten. Klager mener, at den bygningssagkyndige burde dække udgifterne til udbedring i forbindelse med de nævnte skader.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – skader ved tagkonstruktion: Den bygningssagkyndige har ikke under besigtigelsen i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten bemærket utætheder i taget. Han har heller ikke bemærket, at der er en lunke i taget ved skotrenden mod øst, eller bemærket den store spærafstand umiddelbart ved skotrenden. Den bygningssagkyndige oplyser videre, at der ikke blev oplyst af sælger, at der skulle forekomme utætheder eller andre problemer med taget. Den bygningssagkyndige har genbesigtiget taget og loftsrum i xxxxxx måned 2004 og kunne her se, at der var en utæthed ved skotrenden, og at tagsten ved skotrende ikke ligger rigtigt. Under genbesigtigelsen blev der ikke nævnt noget om lunke i tag eller den store spærafstand. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2003 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 8.1: Tagbelægning/rygning Tagsten på tagflade mod øst er udskiftet og disse passer ikke i buen med eksisterende tagsten.

	Tagflade mod nord har mosbegroning og enkelte tegltagsten har lidt afskalninger. Karakter K1. Pkt. 8.8 Spær og lægter Der er fugtaftegninger på enkelte spær hvor søm fra lægter bryder undertaget. Der målttes dog ikke forhøjet fugtighed. Karakter K1. Spær og lægter i tagrummet har borebilleangreb. Karakter K2. Note side 9: Undertaget er ikke monteret med afstandslister under lægter, dette var heller ikke foreskrevet på opførelsestidspunktet. Borebiller i tømmer i tagrummet skal behandles med f.eks. boracol. Pkt. 8.10 Undertage/understrygning Der er enkelte steder mindre huller i undertaget. Karakter K1. Ad pkt. 2 – Branddør til garage: Den bygningssagkyndige mener, at det er korrekt at foreskrive den manglende branddør fra gang til garage. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2003 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 4.1 Døre Dør til garage er ikke en branddør og døren lukker stramt. Karakter K2.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.

Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 19xx. Ejendommen er opført med gule murstensfacader. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær, og der er tegltag. Under skønsforretningen forklarede klager, at de havde set på huset 2 gange før købet. Klager oplyser også, at hun er tidligere ejendomsmægler. Ejendommen købes den xx.xx.2003 og overtages den xx.xx. 2004. I forbindelse med købet er der givet et afslag på kr. 100.000,00. Klager forklarer, at afslaget ikke havde noget at gøre med fejl og mangler på ejendommen, men alene fordi huset havde været til salg i ca. 2 år. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – skader ved tagkonstruktion: Efter overtagelsen opdager klager i forbindelse med istandsættelse, at der kommer vand ind ved loft i værelse under skotrenden mod øst. Klager kontakter den bygningssagkyndige og ejendomsmægleren der herefter besigtiger ejendommen og utætheden ved skotrenden. Senere opdager klager, at der også kommer vand ind ved loft i indgangen. Klager kontakter en tømrermester der besigtiger loftsrum og tag og herefter konstaterer, at der er råd i 1 spær, og at der er stor spærafstand mellem et spærfag ved skotrenden. Tømrermesteren bemærker også, at der er utætheder ved skotrenden, og at der er huller i undertaget. Ad pkt. 2 – Branddør til garage: Klager udskifter døren fra gange til garage til
------------------------	--

	en ny branddør. En bekendt til klager mener ikke, at døren skulle være udskiftet, idet det allerede var en branddør. Klager mener derfor, at man har afholdt unødige udgifter til udskiftning af døren, og at det dermed er en forkert oplysning der er angivet i tilstandsrapporten.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. skader ved tagkonstruktion	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. På tagfladen mod øst kunne ses en stor lunke i tagfladen ved skotrenden. 2. Der kunne ses flere tagsten ved såvel skotrende mod øst som ved skotrende mod vest der ikke sluttede tæt sammen i overlæg. Besigtigelse i tagrum: I tagrum var der gangbro i den ene del af huset. Gangbroen standser ved vinkelbygning, hvorfor pkt. 5 kun kan ses ved at fortsætte ud over gangbro og kravle ud på spær. Skønsmanden kunne konstatere følgende: 3. I tagrum kunne ses enkelte huller i undertaget. 4. Ved skotrende mod øst kunne ses, at undertaget var ved at "slippe" sin fastgørelse. 5. Ved skotrende mod vest kunne ses, at undertaget ikke var ført ud under underbeklædningen og ud på gavlmur. Der vil hermed være en utæthed fra tag og ind i tagrum. 6. Der kunne ses 1 stk. spærhoved mod øst der var under nedbrydning og nedbrudt i oversiden. 7. Ved skotrende mod øst kunne ses, at spærafstanden mellem 1 spærfag var på ca. 1,47 m. Indvendig besigtigelse: 8. Skønsmanden kunne i indgangen konstatere fugtaftegning på loftet.

Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige kan drages til ansvar for ovennævnte pkt. 1 og dermed også 7 samt pkt. 4, men ikke for de øvrige punkter og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige burde have nævnt i tilstandsrapporten, at der er en forholdsvis stor lunke på tagfladen mod øst. 2. Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige har nævnt i tilstandsrapporten, at der er tagsten på tagflade der ikke passer sammen. 3. Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige har nævnt i tilstandsrapporten, at der er enkelte mindre huller i undertaget. 4. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige har nævnt i tilstandsrapporten, at undertag ved skotrende har sluppet sin fastgørelse. 5. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige skal besigtige tagrummet ved at forlade gangbroen og kravle ud på spær. 6. Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige har nævnt i tilstandsrapporten, at der er fugtaftegninger på lægter og spær, samt at spær har borebilleangreb. Skønsmanden mener, at der i forbindelse med udførelse af en tilstandsrapport foretages en stikprøvevis kontrol af de enkelte bygningsdele, og da der forekommer 1 delvist nedbrudt spærhoved ud af samtlige spær vurderer skønsmanden, at der vil være en minimal chance for at opdage dette. 7. Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige burde have nævnt i tilstandsrapporten, at spærafstanden på 1,47 m er for stor, når denne
-------------------	--

	sammenholdes med lunken i taget ved skotrenden mod øst.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ikke at nævne pkt. 1 – pkt. 7 og pkt. 4 i dette klagepunkt.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. Pkt. 1 + 7 + 4: 1. Demontere og genmontere tagsten. 2. Demontere og genmontere lægter. 4. Montere mellemspær. 5. Montere nyt undertag. 6. Diverse øvrigt arbejde. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 8.750,00 incl. moms Pkt. 2: 1. Demontere og genmontere tagsten i skotrende mod vest. Demontere og genmontere tagsten i skotrende mod øst er med under pkt. 1 + 7 + 4. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.750,00 incl. moms Pkt. 3: 1. Reparation af huller i undertag. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.250,00 incl. moms Pkt. 4: Reparation af undertag i skotrende mod øst er med under pkt. 1 + 7 + 4.

	Pkt. 5: 1. Demontere og genmontere tagsten. 2. Demontere og genmontere lægter. 3. Montere nyt undertag, underbeklædning. 4. Diverse øvrigt arbejde. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 6.500,00 incl. moms Pkt. 6: 1. Forstærkning af spærhoved ved fastsømning af lasker på siden af spærhoved. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 3.750,00 incl. moms Pkt. 7: Montering af mellemspær mod øst er med under pkt. 1 + 7 + 4.
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden mener, at følgende udgift kan betragtes som forbedring: Pkt. 1 + 7 + 4: Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 42 år, og skønnede vedligeholdelsestilstand, at forbedringsdelen kan ansættes til 30% af udgifterne til mellemspær, undertag og nye lægter. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 1.560,00 incl. moms Pkt. 2: Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 42 år, og skønnede vedligeholdelsestilstand, at forbedringsdelen kan ansættes til 30% af udgifterne til omlægning af tagsten.

	Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 825,00 incl. moms Pkt. 3: Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 42 år, og skønnede vedligeholdelsestilstand, at forbedringsdelen kan ansættes til 30% af udgifterne til reparation af huller i undertag. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 375,00 incl. moms Pkt. 4: Er medtaget under Pkt. 1 + 7 + 4. Pkt. 5: Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 42 år, og skønnede vedligeholdelsestilstand, at forbedringsdelen kan ansættes til 30% af udgifterne til underbeklædning, undertag og nye lægter. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 1.170,00 incl. moms Pkt. 6: Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 42 år, og skønnede vedligeholdelsestilstand, at forbedringsdelen kan ansættes til 30% af udgifterne til forstærkning af spær. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 1.125,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Skønsmanden forespurgte parterne om der var mulighed for at indgå forlig på nogle af punkterne, men den bygningssagkyndige

	mente ikke, at han havde begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med udførelse af tilstandsrapporten. Med baggrund i dette kunne der ikke opnås forlig på dette pkt.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Branddør til garage	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Besigtigelse: Der kunne konstateres at der var monteret en ny branddør fra gang til garage. Ved besigtigelse af den gamle dør kunne ikke ses mærkning af døren eller brandpasta hvorfor skønsmanden ikke mener, at døren er en godkendt branddør.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige har nævnt i tilstandsrapporten, at den eksisterende dør skal udskiftes til en branddør. 2. Skønsmanden mener som ovenfor nævnt ikke, at den gamle dør er en godkendt branddør.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette klagepunkt.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af den gamle dør med en branddør. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder

	kan udføres for: Kr. 4.500,00 incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden mener, at hele udgiften kan betragtes som forbedring, såfremt man betragter udgiften som en nødvendighed for lovliggørelse af forholdet i henhold til gældende lovkrav. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 4.500,00 incl. moms
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der kunne ikke opnås forlig på dette pkt.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.