

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Utæt stråtagsbelægning ved 2 kviste.
Klagers påstand:	Af klageskrift af xx.xx.2006 og brev af xx.xx..2006, fremgår det, at klagen drejer sig om: At der p.t. er utætheder i stråtagsbelægningen ved to kviste, og at tagbelægningen i tilstandsrapporten er beskrevet med karakteren K1. Hvilket af klager ikke vurderes som den korrekte karakter til beskrivelse af pågældende tags tilstand ved besigtigelsestidspunktet
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I brev af xx.xx.2006, fremføres det af xx på vegne af indklagede, at da tilstandsrapporten er 1½ år gammel var taget ikke utæt på besigtigelsestidspunktet. Med baggrund i denne konklusion og med henvisning til de almindelige retningslinier for udarbejdelse af tilstandsrapporter afvises sagen af indklagede.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet 5 grader og efter regn.
Øvrige forhold:	Der var ikke af klager foretaget udbedringsarbejder af de aktuelle forhold på stedet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	• Tilstandsrapporten er udarbejdet xx.xx.2005 • Sælger er flyttet ind xx.xx.2006 • Det regner ind 1. gang okt. 2006, forekommer derefter kun ved kraftig regnvejr, og er på den baggrund forekommet et begrænset antal gange. • Klagen er udarbejdet den xx.xx.2006. • Af tilstandsrapport fremgår: Stråtag er med noget nedslidning og lidt nedsat levetid, K1. • Stråtagets alder blev drøftet af sagens parter og der var enighed om at tagbelægningen måtte stamme fra hovedrenovering af huset i 1985. Stråtaget er på den baggrund 21 år gammelt. • Ved bygningens hovedfløj (placeret med retning N-S) var der ved 2 kviste i denne fløjs sydende muligt at konstatere fugtskjolder på indvendig træbeklædning, på loft og stedvist ned ad flunker. • Under kvist mod øst kunne der konstateres fugtskjolder på gulv. • Stråtagsbelægningen er nedslidte og tynd på toppen af hovedfløjens kviste mod vest og øst. • Stråtagets tykkelse er målt til 19 cm, ved tagskæg. • På tagfladen mod vest var det enkelte steder muligt at se vandrette tækkekæppe. • Hovedfløjens stråtagsbelægning var i højere grad slidt end sidefløjens. • Ved valm mod syd og nord ses stråudfald, som ejer oplyser er sket for nylig.
Ad 1. Konklusion:	Ved nærværende stråtagsbelægning er der "kun" konstateret utætheder ved loft i to kviste. Ved samme kviste er der konstateret væsentlig nedslidning af stråtaget. Den store nedslidning på kvistenes tag skyldes belægnings forholdsvis vandrette forløb. Der er ved tagskægget konstateret at tagbelægningen har en tykkelse på 19 cm, det viser at der er sket nogen nedslidning af den generelle tagbelægningen fra den sædvanlige stråtagstykkelse på 25 cm tykke. Forekomne forhold er en forventelig følge af stråtagets alder, udførsel og orientering mod vest. Det er forventeligt at stråtagsbelægningen ikke holder lige så lang tid ved kvisttage som på flader. Det er almindeligt kendt at stråtage kræver løbende vedligeholdelse, dette gælder udskiftning af rygninger og efter-

	gåelse af skotrender og kviste. Det ser ikke ud til at der er sket en sådan eftergåelse af nærværende tag, hvorfor det er forventeligt at en sådan vedligeholdelse skal udføres. Angående stråbelægningen på fladen vurderes dette sædvanligvis først nedslidt når tagets tykkelse er slidt til det halve af den oprindelige tykkelse på 25 cm eller 3-10 år efter at tækkekæppe er blevet synlige (side 4 af 6 i bilag i klagers brev af xx.xx.2007) På baggrund af ovenstående konkluderes det at stråtag ved kviste kræver vedligeholdelse for at genoprette tætheden, og at stråtagsbelægningen på fladen ikke er nedslidt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstanden af stråtaget på besigtigelsestidspunktet kan ikke fastlægges med sikkerhed. At tækkekæppe er synlige nu og ikke var det ved besigtigelsestidspunktet er sandsynligt. At taget har haft nogen nedslidning på besigtigelsestidspunktet er givet vis korrekt og dette har sikkert i særdeleshed været tilfældet ved kvistene. Der har ikke forekommet utætheder før okt. 2006, altså 1½ år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten. På den baggrund vurderes det korrekt den tekst og karakter som er valgt, og det vurderes ikke at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl moms:	Fra klagers tækkemand er der fremkommet tilbud på udskiftning af stråtag på hele hovedfløjen på 200 – 300.000,- I det givne tilfælde vurderes det at sagen drejer sig om vedligeholdelsesarbejder ved kvistene (3 stk) i form af at de skal tækkes om til en overslagspris på 15.000 pr. stk. incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedring af stråtagsbelægningen på kvistene er en 100 % forbedring
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne så ingen umiddelbar grund til forligsdrøftelse i nærværende sag.
Ad 1. Eventuelt	