

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9041

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Totalt nedslidt og gennemhullet stråtag. .
Klagers påstand:	På syns- og skønsmandens foranledning konkretiserede klager kravet til at udgøre en ikke nærmere præciseret andel af Tækkemandstilbud på 249.999 + moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningskyndige forklarede at de tydelige "skjolder" på 1'salen ikke var til stede ved besigtigelsen. På syns- og skønsmandens spørgsmål bekræfter den bygningskyndige at sælger udfyldte sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, mens den bygningskyndige var til stede.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Blæsende gråvejrr ca. 12 grader.
Øvrige forhold:	Tilstandsrapporten er udarbejdet xx.xx. 2007. Køber oplyser at have fået tilstandsrapporten udleveret ca. 3 dage før gyldigheden udløb d.v.s. xx.xx. 2008. Kopi af købsaftale uden underskrifter er dateret xx.xx. 2008. Køber oplyser at være flyttet ind xx.xx. 2008. Dette er også overtagelsesdatoen i købsaftalen. Køber oplyser at han ved nøgleoverdragelsen spurgte sælger om utæthederne var repareret, hvortil sælger skulle have svaret JA. Køber opdager efter et par dage (d.v.s. ca. xx.xx. 2008) at der kommer regn gennem stråtaget mange steder. Køber tilkalder tækkemand, der vurderer taget som nedslidt. For at sikre huset mod mere vandgennemtrængning pålægges der samtidig presenninger på vestsiden.

	Ved syns- og skønsforretningen xx.xx. 2009 var vestsiden dækket af presenninger. Presenningerne blev fjernet under syns- og skønsforretningen.
--	--

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Total nedslidt og gennemhullet stråtag Se foto 30, 31 og 32	Stråtaget er især på vestsiden nedslidt.
Se foto 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12.	Der konstateres tydelig fugtgennemtrængning gennem den vestlige tagflade hvor denne er tilgængelig i tagrum.
Se foto: 3, 15, 16, 17, 18, 19 og 20	Med antallet af skjolder der kan ses indvendigt på 1'sal vurderes det også at være tilfældet i de utilgængelige områder.
Se foto 5, 6, 8, 10 og 12	Flere steder kan der konstateres dannelser af skimmelsvamp eller andet på træværk i den tilgængelige del af tagrummet.
Se foto 13 og 14	På gangbro kan der konstateres friske skjolder efter dryp.
Se foto 33, 34, 35 og 36	I gavlene kan der konstateres en rimelig tilbageværende tykkelse på stråtaget især i østsiden.
Se foto 25, 27 og 28.	På vestsiden kan ses slidmærker igennem til tråd flere steder.
Se foto 26 og 29	Der kan også konstateres mærker/indpresning efter den ståltråd, der har været anvendt til at fastholde presenningerne med.
	I tilstandsrapporten er angivet:
	Under: <i>Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:</i>
	<i>Velholdt ejendom – dog må der påregnes udgifter i forbindelse med renovering af taget samt badeværelse og derefter almindelige vedligeholdelsesomkostninger.</i>
	<i>Under 8. Tagkonstruktion</i>
	<i>8.1 Tagbelægning/rygning</i>
	<i>K2 Taget svarer til husets alder. Der må påregnes en begrænset restlevetid.</i>

	<i>Note: Stråtag har normalt en levetid på 25-30 år under forudsætning af jævnlig vedligeholdelse. Vedligeholdelse kan bestå i udbedring af småskader, huller og en skeltækning hvert 5. år.</i> <i>8.7 Kviste:</i> <i>K3 Misfarvning og målbar opfugtning ved snorebindinger.</i> Under sælgeroplysninger i tilstandsrapporten er angivet: <i>8. Tage</i> <i>8.1 Har taget været utæt?</i> <i>Afkrydset med Ja</i> <i>Hvis ja.hvor?</i> <i>Især ved kvist.</i>
Ad 1. Konklusion:	Taget har mange utætheder. Syns- og skønsmanden vurderer at stråtaget i vestsiden med den beskyttende presenning er i en udvendig slitagestand stort set som i oktober 2008. Syns- og skønsmanden vurderer at der har været et vist slid på taget i perioden fra udarbejdelse af tilstandsrapport i september 2007 til pålægning af presenninger i oktober 2008. Med baggrund i tilbageværende stråtagstykkelse som kan ses i gavlene ville syns- og skønsmanden umiddelbart vurdere at der burde være en vis restlevetid på taget. Med baggrund i de udvendigt synlige tråde på vestsiden ville syns- og skønsmanden vurdere at vestsiden er mere slidt end stråtykkelsen i gavlen indikerer. Syns- og skønsmanden vurderer derfor at med skyldig hensyntagen til 13 måneders slid fra tilstandsrapportens beskrivelse til presenningspåbyggelse har tilstandsrapporten på dette punkt ikke været misvisende i september 2007. Syns- og skønsmanden vurderer at utæthederne har udviklet sig i negativ retning fra september 2007 og til nu. Syns- og skønsmanden vurderer at utæthederne som sælger påstod udbedret, ikke var udbedret ved overtagelsesdagen 1. oktober 2008. Det virker usandsynligt at så

	mange utætheder opstår mellem 1'ste og 3'die oktober 2008. Syns-og skønsmanden vurderer derfor at der er opstået en del utætheder i perioden xx.xx. 2007 og til xx.xx. 2008. Syns- og skønsmanden vurderer at presenningspålæggelsen har hindret yderligere nedbrydning gennem vandindtrængning udefra, men at presenningerne også har fungeret som dampspærre placeret på den forkerte side af den isolering som stråtag og brandisolering danner.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den bygningskyndige har beskrevet taget med begrænset restlevetid. Denne resterende restlevetid har efterfølgende vist sig at have været på under et år for vestsiden Beskrivelse i tilstandsrapporten af konstaterede skader vurderes at være dækkende.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der foreligger tilbud på udskiftning af hele stråtaget på 312.500 kr inkl. moms. Syns- og skønsmanden vurderer dette tilbud som inden for normal pris. Syns- og skønsmanden vurderer at der herudover må påregnes yderligere skader, der kun vil kunne konstateres når der lukkes op til de utilgængelige bygningsdele, der har været opfugtet.
Ad1. Forbedringer:	Med den levetid taget har opnået vil fornyelse af stråtaget have en forbedringsværdi på ca: 80 % eller 250.000 kr. Eventuelle yderligere skader, der måtte konstateres, når der lukkes op til konstruktionerne vil ikke have forbedringsværdi, men være 100 % reparation.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev talt om forlig, men uden konklusion. Den bygningskyndiges arbejdsgiver udtalte, at hvis der skulle være tale om forlig måtte der komme et udspil fra klager herom.
Ad1. Eventuelt	