

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fejl og mangler ved undertag omkring tagvinduer og ved gavle
Klagers påstand:	Klager mener at fejl og mangler ved undertaget de pågældende steder skulle være i orden ved overtagelsen, da taget jo var færdigt bortset fra indvendig beklædning, ellers skulle manglerne være nævnt i tilstandsrapporten. Klager mener at tagkonstruktionen er en helhed inkl. undertag. Klager mener også at bl. a. synlige fejlkonstruktioner – som det her er tilfældet – især burde være beskrevet. Klager har konstateret, at der trænger vand ind efter fygesne. KK der er smed bliver først opmærksom på manglerne ved ovenlysvinduerne da en bekendt som er tømrer, fortæller at der er fejl og mangler ved undertaget, på det tidspunkt, kort før klagen indsendes, har KK udført indvendig beklædning i alle øvrige rum inkl. inddækning omkring ovenlys.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den sagkyndige mener at han tydeligt under "Generelle kommentarer til bygningernes tilstand" på side 4, har beskrevet, at de påklagede mangler ikke er medtaget fordi 1.salen var under opbygning og ikke færdiggjort. Og at det påhviler KK som ansvarlig selvbygger, at sikre at de efterfølgende arbejder er rigtigt udført.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Snevejr, ca. 0 grader
Øvrige forhold:	KK og BB var enige om, at forholdene på 1.salen på besigtigelsestidspunktet kan sammenlignes med de forhold der er i dag i det ikke færdigindrettet værelse mod nordvest. BB er enig i at de påklagede fejl og mangler er relevante men påpeger at forbeholdet i tilstandsrapporten fritager BB for ansvar.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Fejl og mangler ved undertag omkring tagvinduer og ved gavle	I værelse mod nordvest, som ikke er færdigindrettet men henstår som på besigtigelsestidspunktet forud for tilstandsrapportens udarbejdelse. Tagkonstruktionen er opbygget med vingetegl og lægter med afstandslister og undertag. Der er isoleret mellem spær og forskallet til gipsplader. Undertaget er skåret bort svarende til omridset af ovenlysvinduet. Det kunne konstateres at undertaget ikke er udført rigtigt omkring ovenlys og over gavl. Over Velux-ovenlysvinduet er der ikke monteret afvandingsrende, der skulle sikre at vandet ledes væk fra vinduet. Og der er ikke tæt omkring siderne på ovenlyset, det er således muligt for vand /fygesne at trænge ned i tagkonstruktionen. Der er ikke monteret undertagskrave omkring ovenlyset. I dag ses fugtskjolder efter fygesne på indfatningen omkring ovenlyset i værelset mod syd. Udvendig kan det konstateres at tagsten langs siderne af vinduerne flere steder ikke når ind over inddækningskraven. Især ved vindue mod syd, hvor der konstateredes fugt i indvendig tilsætningspanel, se foto. Ved gavlen ses stedvis at undertaget ikke er ført ud over gavlmuren, så hvis vand eller fygesne trænger ind er der risiko for at fugt trænger ned i mur eller spær.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering at indbygning af ovenlysvinduer er en integreret del af tagkonstruktionen, og at skader eller risiko for skader skal beskrives her under pos. nr. 8.3 Skotrender/inddækninger og pos. nr. 8.10 Undertage/understrygning. Det er ikke muligt for skønsmanden at konstatere hvordan forholdene er ved de øvrige, nu skjulte, ovenlysvinduer eller ved den resterende del af gavlen mod øst og hele gavlen mod vest. Men både KK og BB var enige om at forholdene var de samme som i det ikke færdiggjorte værelse.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	På denne baggrund og fordi der ikke er tale om en skjult konstruktion på besigtigelsestidspunktet, er det skønsmandens vurdering at de pågældende mangler burde være registreret i tilstandsrapporten under pos. 8.0 Tagkonstruktion og karakteriseret med K3. Skønsmanden er derimod usikker på om "Generelle kommentarer til bygningens tilstand" på side 4, kan fritage den bygningssagkyndige for ansvar som det påberåbes af BB. Her er beskrevet to forbehold: 1. Der mangler færdiggørelse indv. flere steder efter ombygning. 2. 1.sal er under renovering og er ikke besigtiget. Desuagtet har BB beskrevet andre skader på 1.sal under 8.0 Tagkonstruktion.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ovenlysvindue: Montering af afvandingsskinne og undertagskrave incl. nedtagning og genmontering af nødvendige tagsten. Tilpasse afstanden fra inddækning til tagstenskant op langs siden af ovenlys hvor afstanden er for stor - en side pr. ovenlys ved pålimning af tilskåret tagsten. Skønne udgift pr. ovenlys Kr. 3.200,00 I alt for 4 ovenlys Kr. 12.800,00 Gavle: Nedtage og genmontere 2 – 3 rækker tagsten og renovere undertaget mellem mur og 1.tagspær, inkl. stillads. Skønnet udgift pr. gavl Kr. 6.000,00 I alt for 2 gavle Kr. 12.000,00
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen mulighed.
Ad1. Eventuelt	