

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1: Bygning A: alle tagplader mod syd smuldrer i kanter. 2: Bygning A: dårlige fuger i klinkegulv i entré. 3: Bygning B: knækket hanebånd, råd i spær/mellem-spær, omfattende angreb af borebiller. 4: Bygning B: Utæt/dårlige tagplader. 5: Bygning B: dårlige fuger i skorstenspipe.
Klagers påstand:	Forhold er utilstrækkeligt eller ikke bemærket i TR.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Bygning A havde ikke tegn på smuldrende tagplader. Bygning B's tilstand var synlig også for ikke-sagkyndig.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Kraftige regnskyl.
Øvrige forhold:	BB henviser til et ark med 14 fotos, som skal være udleveret samtidig med TR. KK bekræfter at have modtaget det. Skønsmanden kommenterer ikke tillæg til TR.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Bygning A: tagplader mod syd smuldrer i kanter	Hus fra 18xx med omfattende ombygning-modernisering 19xx (Foto 1+2). Asbestfrie bølgeplader, Eternit, med fabrikationsnummer 41160248. Spredt over tagflader ses mere/mindre "nister" eller afskalning i overflader (Foto 27+29+30). Plader har begyndende afskalning i kanter (Foto 28). Enkelte plader har "krøllet" overfladebehandling (foto 30).
Ad 1. Konklusion:	Dansk Eternitfabrik oplyser følgende: Plader er produceret i 1996, men før 01.april. Ved udkørsel fra fabrik efter <u>01.04.96</u> ydes 15 år fuld garanti. (Vil fremgå af faktura fra materialeleverandør). Fabrikken tilbyder at besigtige ejendommen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	TR har (side 6) anprisning af bygning A: "... <i>fremstår i gode materialer...</i> ". Bedømmelse af tagplader-tagflader afhænger af lysforhold og kan være vanskelig. Hvorvidt der er sket forværring siden xxxx 2003 kan ikke afklares d.d. Skønnes derfor ikke at have været umiddelbart synligt for BB.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Afhænger af fabrikantens vurdering.
Ad 1. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være afskrivning på plader under 10 år

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2.: Bygning A: dårlige fuger i klinkegulv i entré.	Klinker i forstue ligger intakte (foto 8+11), bortset fra "trekanter" ved dør, som er løse (foto 13). Spredt over gulvflade er dele af fuger udvaskede eller mangler korrekt udfyldning. (Foto 10+12).
Ad 2. Konklusion:	Manglende fuger kan give ansamling af smuds og "uskønt" udseende. Løse klinker medføre revner ved forkert belastning.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	TR har ikke bemærkninger. K-1 vil være dækkende, da der ikke skønnes alvorlig risiko for, at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor overskuelig tid.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Omlægning af løse klinker. Bundrensning og udfugning overalt. Udbedring ca. 2.000.- kr.
Ad 2. Forbedringer:	Skønnes ikke at tilføre forbedringsværdi.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Bygning B: knækket hanebånd, råd i spær/mellemspær, omfattende angreb af borebiller.	Staldbygning fra 18xx med senere tilbygning og indretning af fyrrum 19xx. (Foto 3+4+5+6+7). Antagelig husets oprindelige hanebåndsspær med stor afstand, (f.eks. for stråtag). Mellem spærfag er opsat hjælpespær. Lægter med udtjent spåntag. Tagdækning er metalplader (panneplader). (Foto 14+15+16). Et hanebånd er knækket og understøttet af bræt (foto 24). Flere mellemspær (halvtømmer/rafter) har nedbøjning, spor af tidligere fugtpåvirkning og borebiller. (Foto 15+16). Det meste tømmer og lægter har spor af ældre borebiller og behov for understøtning (Foto 14+15+16+17+20+21+22). Aktivt borebilleangreb skønnes i et mellemspær (foto 18+23). Meget opfyld af indborester og materialer. (KK + BB bekræfter, at det også var tilstede ved deres besigtigelse i 2003).
Ad 3. Konklusion:	Tagkonstruktionen skønnes generelt svækket og nedslidt; tjenlig til udskiftning.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	TR nævner kun (side 6) "ældre fyrrumsbygning.." I pos. 8.0 mangler angivelse af fejltilstand med K-1 for de mindre alvorlige forhold, K-2 for direkte skader i hanebånd, borebiller/råd og svækkelse/nedbøjning. I "note" kunne være uddybet tilstand og risici for yderligere svækkelse af tagkonstruktionen som helhed.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Partiel afstivning, understøtning, plankelasker, enkelte nye mellemspær/hanebånd uden indgreb i tagdækning. Meget åbent overslag ca. kr. 10.000 – 20.000.-
Ad 3. Forbedringer:	Tagkonstruktionen skønnes generelt udtjent. Afhjælpning tilfører ikke bygningen forbedring. Total udskiftning er 100% forbedring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Bygning B: Utæt tag/ dårlige tagplader.	Pandeplader mod syd (foto 3) fremstår generelt i bedre og tæt stand. På nordside (foto 4+5+6+7) skønnes anvendt ældre plader af mere uregelmæssig art. Alle plader antages at være genbrugsplader af ukendt alder. Tagplader er lagt på et meget nedslidt/utæt spåntag (foto 14). Fra tagrum ses enkelte steder "lys"; bl.a. i kip. Ved besigtigelsen begyndte det at dryppe ind (foto 23) i mindre omfang. Der ses ikke tegn på aktuel nedbør gennem etageadskillelse. I fyrrum er loftsplader med ældre skjolder. KK oplyser, det stammer fra overløb til kedlen.(Foto 26).
Ad 4. Konklusion:	Tagdækning med genbrugsplader, (udført af tidligere eller endnu tidligere? ejer), kan være tænkt som midlertidigt til planlagt totalt renovering af hele tagkonstruktionen. Nyere murværk ved gavl/skorsten mangler afslutning mod tagdækning. Så længe konstruktionen holder, skønnes tagplader at tjene sit formål.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	TR nævner "<i>K1 – ældre rustne pandeplader</i>". I forsikringsoplysning nævnes "<i>ældre pandeplader</i>" + at "<i>det gamle spåntag er i sin tid blevet beklædt med pandeplader</i>". Bedømmelsen skal ses i sammenhæng med ovennævnte
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Partiel reparation med eksisterende overskudsplader til sikring af tæthed ca. kr. 2.000.- Udskiftning med nye plader skønnes ikke realistisk pga. tagkonstruktionens tilstand.
Ad 4. Forbedringer:	Reparation giver ikke forbedring. Total udskiftning skønnes 100 % forbedring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Dårlige fuger i skorstens-pibe	Afdækningsplade revnet. Fuger i de øverste 8 – 10 skifter er uvasket/frostskaadet. (Foto 5+7+25; foto sløret af regnvejr).
Ad 5. Konklusion:	Der er i TR oplyst isokærn-foring i skorsten, (sælger-oplysning). Skønnes vejrligs-påvirkning trods kun 12 år gammel.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ikke nævnt i TR. K-2, da der er risiko for frostskaade på teglsten.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udfugning af betonafdækning og fuger i nødvendigt omfang. Incl. stige-stillads ca. kr. 5.000.-
Ad 5. Forbedringer:	Reparation skønnes ikke at tilføre forbedringsværdi.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke fremsat forslag til forlig.
Ad 5. Eventuelt:	KK har ikke anmeldt sagen via den tegnede ejerskifteforsikring.