

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende oplysninger om ulovlige elinstallationer. 2. Utæt tag på tilbygning og dårlig håndværkerkvalitet. 3. Tynde finerplader på lofter og vægge.
Klagers påstand:	KK henholder sig til klagen og advokatens skrivelse af xx.xx.04. Efterfølgende har KK nedrevet let forsatsvæg i stuen, hvor der er ulovlige elinstallationer som ønskes medtaget i klagen. Klagers advokat mener, at der ved nedforskallede lofter er begrundet mistanke om at installationen ikke er lovligt udført, hvorfor der skal gives karakteren UN.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB henholder sig til den fremsendte svarskrivelse af xx.xx.04. Og fremhæver, at der på side 6 i tilstandsrapporten, er taget forbehold for utilgængelighed vedrørende tilbygningen, bygning B.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, overskyet ca. 5 grader
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Manglende oplysninger om ulovlige elinstallationer.	I pladebeklædt loft i stuen er der monteret to el-udtag. Der ses ingen synlige fejl, rosetter slutter tæt til loftpladerne. Efter at KK har fjernet let vægbeklædning på pudset ½-stensvæg mod køkkenet, kan det konstateres, at der er udført bøjelig installationskabel til vægdåse og derfra til kontakt monteret ved gulv i den fjernede lette væg. Vægdåsen er ikke afdækket med reglementeret dæksel. På 1.sal har KK igangsat en renovering, flere vægge og lofter er fjernet og tavlen delvis demonteret. KK frafalder klagen vedr. 1.salen, køkken og garage fordi der er foretaget installations- og bygningsmæssige ændringer/ombygninger efter indflytning.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at der vedrørende loftudtag, er tale om en skjult installation, og at der ikke kan registreres tegn på skader. Installationen bag den fjernede væg har ligeledes været skjult, i øvrigt vurderer skønsmanden, at installationen ikke er ulovlig, blot der monteres et reglementeret dæksel over vægdåsen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at der ikke er sket fejl eller forsømmelser ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ændring af loftudtag og montering af dæksel kan udføres for Kr. 5.000,00
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Utæt tag på tilbygning og dårlig håndværkerkvalitet.	Taget over tilbygningen er med ensidigt fald på ca. 10 grader. Tagbelægningen er plane 170 X 80 cm zinkplader der er oplagt med ca. 12 cm overlæg. Pladerne er fastholdt med skruer, direkte ovenned uden tætningspakninger eller lign. Mange samlinger er strimlet med et tætningsmateriale, der flere steder var afskallet. Ved gang på tagfladen er belægningen meget eftergivende. Generelt er inddækningerne udført mangelfuldt. Ved overgang mellem tag og mur på bygning A, er zinken ikke afdækket men blot ført op af murværket og tætnet med fugemasse. Fugen er stiv og udtørret med begrænset holdbarhed. Ved sternkanten mod nabo er sternkapslen defekt, og omkring skorstenen er inddækningen mangelfuld/utæt. Tagkonstruktionen er opbygget af mange lag, som det ikke er muligt at beskrive i detaljer. Der henvises til foto. Indvendig kunne der ikke registreres fugt ud over de to gamle fugtpletter, der er nævnet i tilstandsrapporten. Parterne oplyste i enighed at tagkanten var afdækket med sternbeklædning ved besigtigelsen forud for udarb. af tilstandsrapporten, og at det ikke var muligt at se konstruktionen. Der var ligeledes enighed om at der ikke var monteret tagrende.
Ad 2. Konklusion:	Det er vanskeligt at vurdere om taget er utæt, eventuel indtrængende vand vil blive opsuget i de forskellige lag i konstruktionen, hvoraf flere er af organisk materiale. Selve tagdækningen er unik, og vurderes at være udført af genbrugsmateriale som selvbyg.

	Ved en rigtig udførelse burde zinkpladerne være falset sammen for opnåelse af nødvendig tæthed.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Tagfladen er tilgængelig fra begge facader, og det er skønsmandens vurdering at BB burde have gjort bemærkninger om den usædvanlige anvendelse af plane zinkplader til tagdækning, og de mange skruer der er monteret ovenfra og ned, og at disse i stor udstrækning er forsøgt lukket med tætningsmateriale. Tagets fysiske tilstand er ringere end tilsvarende intakte tage udført af gængs materiale, og der burde som min. være skrevet en note om det atypiske tag. De mangelfulde inddækninger burde ligeledes være registreret og givet karakteren K2 eller K3. Selvom BB har gjort bemærkninger om utilgængelighed ved paralleltagkonstruktionen over bygning B, er ovennævnte registreringer synlige tegn på risiko for skader.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Fjerne eksisterende tagbelægning og etablere ny f.eks. tagpap på finer med udluftning og ny isolering vurderes at koste Kr. 55.000,00 Det er forudsat at de eksisterende spær er intakte og kan anvendes som underlag for det nye tag.
Ad. 2. Forbedringer:	Forbedringsdelen vurderes at udgøre 85 %, svarende til Kr. 46.750,00
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 3. Tynde finerplader på lofter og vægge.	Det kunne konstateres at loftet i tilbygningen, gavlvæg i stuen og vægge i entre og trapperum er beklædt med tynde finerplader (2-3 mm) monteret på lister.
Ad. 3. Konklusion:	Beklædning er ikke lovlig da den ikke opfylder krav til klasse 2 beklædning.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet kunne ses og ved tryk/bankning registreres og burde være registreret i tilstandsrapporten og karakteriseret med K3, da der er betydelig risiko for personskaade ved en evt. brand.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes at loft- og vægbeklædningerne og montering af nyt loft i tilbygningen samt malerarbejde kan udføres for Kr. 25.000,00
Ad. 3. Forbedringer:	Forbedringsdelen vurderes at udgøre 50 % på malerarbejdet svarende til Kr. 4.000,00 Der er ikke beregnet forbedring på fjernelse af ulovlige beklædninger.
Ad. 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 3. Eventuelt	Ingen bem.