

	Skønsmandens erklæring J. nr. 5005
Oversigt over klagepunkter:	1. Karaktergivning i forbindelse med inddækning ved kviste. 2. Tagspær hænger over kvisten. 3. Ulovlige el-installationer.
Klagers påstand:	Ad 1: I tilstandsrapporten er under pos. 8.3 anført: "Blyinddækningen synes at mangle mellem flunker og teglsten. Regnvand løber ned langs flunker, som synes noget fugtsugende". Karakter K3. Bemærkningen i tilstandsrapporten med karakteren K3 har medført, at ejerskifteforsikringsselskabet ikke vil medforsikre tagkonstruktionen. Da der ikke har været konstateret skader, mener KK, at den anførte karakter er fejlagtig. KK har ikke noget økonomisk krav i forbindelse med klagepunktet men ønsker tilstandsrapporten ændret, således at punktet udgår, eller karakteren modereres. Ad 2: Det er ikke omtalt i tilstandsrapporten, at tagspærene hænger markant. KK anfører, at det især er et problem, hvis han vil udnytte hanebåndsloftet, idet det så vil være nødvendigt med en pladskrævende opretning for at skabe et plant underlag for fremtidig loftbeklædning på skråvæggene. Ad 3: Der er flere uautoriserede el-installationer i lejligheden, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten. KK har konstateret følgende ulovlige el-installationer: 1. Gammel elforsyning til kælderrum fra 1. sal er udført i 2x0,75 pvt. fra stikkontakt i køkken på 1. sal og udenpå ejendommen ned til armatur og stik. 2. Indvendigt stik i stue er udført i 2x75 pvt. 3. Installationer til loftroset i stue og værelse er samlet og forlænget over sænkede lofter.

Den bygningssagkyndiges forklaring:	KK var som ovenfor anført repræsenteret af en stedfortræder, som derfor ikke havde førstehåndskendskab. Ad 1: BB mener, at karaktergivningen er korrekt, idet der ikke er monteret inddækning mellem kvistflunkerne og tagstensrækken. Særligt mod nordøst er den tagstensrække, som ligger op ad kvistflunken, skåret sådan, at der reelt er fald ind mod kvistflunken med deraf følgende risiko for opfugtning. Mod sydøst skærpes problemet af, at tagvandet fra selve kvisten ledes direkte ned i tagstensrækken nærmest kvistflunken. Ad 2: BB mener ikke, der er risiko for kollaps eller anden skade forårsaget af, at tagspærene hænger. Han gør opmærksom på, at en eventuel udnyttelse af hanebåndsloftet kræver, at tagkonstruktionen isoleres, således at det svarer til nutidens krav. Dette vil under alle omstændigheder nødvendiggøre, at der etableres en supplerende indvendig konstruktion under tagspærene. Ad 3: BB mener ikke, at en bygningssagkyndig kan forventes at besidde den viden, der kræves for at gennemskue, at nogle af el-installationerne er uautoriserede.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvej.
Øvrige forhold:	Ud over de anførte klagepunkter var der oprindelig yderligere nogle forhold, som KK har klaget over skriftligt. Det gælder følgende: • Utæt toiletgulv. • Kældervindue, hvor overligger hviler af på vindueskarmen og • utætte inddækninger. Det blev under skønsforretningen oplyst, at disse forhold er "handlet af" med ejerskifteforsikringsselskabet uden selvrisikobetaling. Disse klagepunkter i henhold til aftale derfor ikke medtaget i nærværende erklæring. Ad 1: Under skønsforretningen viste det sig, at KK havde misforstået omfanget af skadebeskrivelsen, idet han var af den opfattelse, at ordet

	"kvistflunker" ikke alene omfatter enderne (gavlene) af kvistene men også fronterne. Ad 3: KK oplyste, at han er elektriker af profession.
--	--

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5005
1. Karaktergivning i forbindelse med inddækning ved kviste	Der kunne konstateres følgende: Overgangen mellem tagdækningen og de pudsede kvistflunker er udført på den måde, at kanten af de tagsten, som ligger tæt op ad kvistflunkerne, er ført et stykke ind bag den pudsede overflade på kvistflunkerne (foto 1 og 2). Regnvand, som rammer kvistflunkerne bliver således ført fra vægoverfladen ned på tagstenene og ledes bort. Der gør sig imidlertid det forhold gældende, at der i større eller mindre grad er foretaget afskæring af disse tagsten i længderetningen for at tilpasse dem til kvistenes placering. Dette har medført, at der er en tendens til, at det laveste punkt på tagstenene er tæt op ad kvistflunkerne. Det gælder i særlig grad ved kvistflunken mod nordøst, hvor tagstenen i den pågældende tagstensrække næsten er halverede. Netop på denne kvistflunke kan der da også konstateres forvitret puds. På grund af højden var det ikke muligt at komme tæt på stedet, som derfor er besigtiget fra terræn og fra stige i tagrendehøjde. Der blev ikke konstateret indvendig opfugtning i området under kvistflunkerne.
Ad. 1. Konklusion:	I forbindelse med renovering bør udføres metalinddækning for at imødegå risiko for opfugtning af kvistflunkerne.
Ad. 1. Fejl og forsømmelser:	Efter skønsmandens opfattelse er skadebeskrivelsen og karakteren korrekt.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgift incl.moms:	På grund af klagepunktets særlige karakter er vurdering af udbedringsudgifter ikke relevant.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5005
2. Tagspær hænger over kvisten	Der kunne konstateres følgende: I tagrummet hænger spærene fra hanebåndsløftet til tagkippen op til ca. 50 mm (foto 3 og 4). Årsagen skønnes at være, at spærene er underdimensionerede. Det skønnes, at konstruktionen har stået uændret siden bygningens opførelse i 19xx. Der skønnes da heller ikke at være risiko for kollaps eller følgeskader.
Ad 2. Konklusion	Når tagdækningen skal fornyes, bør spærene forstærkes og rettes op ved montering af supplerende spær ved siden af de eksisterende og fastboltes til disse. Alternativt kan opretningen ske (også hvis det ønskes gjort umiddelbart) ved at montere hanebåndsspær, idet spærhovederne (de skrå bjælker) skal løftes med donkraft, før hanebåndsspærene fastgøres.
Ad 2. Fejl og forsømmelser	Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Det burde efter skønsmandens opfattelse være anført med karakteren K1.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgift incl. moms	Det skønnes, at den billigste afhjælpningsmetode er montering af hanebåndsspær. Udgiften hertil vurderes at andrage kr. 15.000.
Ad 2. Forbedring	Kr. 7.500.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5005
Ad 3. Ulovlige el-installationer	Der kunne konstateres følgende: I stuen er der en stikkontakt, som er strømforsynet via gummikabler, hvilket ikke er lovligt (foto 5). I stuen er der et lampested i det nedhængte loft, hvor der ikke er monteret en autoriseret el-dåse (foto 6 og 7). I entreen er et el-rør af jern på væggen ført op gennem det nedhængte loft (foto 8), hvilket kan være en indikation på, at der er tale om strømforsyning til de gamle klemplister langs loftet, som ikke må forefindes over et nedhængt loft, hvis der ikke er inspektionsmulighed. Netop i entreen er der imidlertid udført en udsparring i loftet, som muliggør, at 3 stk. loftbrædder kan demonteres.
Ad 3. Konklusion	Det skønnes, at installationen i entreen er lovlig på grund af inspektionsmuligheden. I stuen skal installationen lovliggøres dels ved at udskifte gummikablerne til stikkontakten til autoriserede faste kabler og dels ved at lovliggøre installationerne over det nedhængte loft.
Ad 3. Fejl og forsømmelser	Ingen af forholdene er specifikt nævnt i tilstandsrapporten. For så vidt angår installationerne i entreen, skønnes disse som nævnt ikke at være ulovlige. Gummikablerne ved stikkontakten i stuen er malede. Ved en visuel bedømmelse er det således ikke uden videre muligt at vurdere, at der ikke er tale om lovlige kabler. Uden at demontere dækslet over den anvendte el-dåse i loftet ses denne ikke at være uautoriseret. BB har derfor ikke kunnet se de ulovlige installationer i loftet. På side 9 i tilstandsrapporten er anført følgende note vedr. bygning A og vedr. pos. 11.1, el-installationer: "El-installationer er ikke eftersat i enkeltheder og ikke afprøvet funktionsmæssigt."

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5005
Ad 3. Overslag over udbedringsudgift incl. moms	Udbedring af de uautoriserede installationer i stuen skønnes at andrage kr. 12.000, idet det skønnes nødvendigt at demontere dele af det nedhængte loft.
Ad 3. Forbedringer	Kr. 0