

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fejlagtig beskrivelse i tilstandsrapporten vedr. forholdene omkring karnap i stuen
Klagers påstand:	Køber mener, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet, at der er trædestruktion og dårlig konstruktionsopbygning foroven på karnap i stuen og at disse forhold burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige mener, at han har beskrevet forholdene retvisende, idet han gør opmærksom på, at overfladerne var behandlet med en malingstype som giver risiko for skader, herudover nævner han, at i forhold til hans første rapport og til hans sidste rapport er der sket en yderligere nedbrydning på træværket på karnapen. Den bygningssagkyndige udtale herudover, at fra hans besigtigelse og til nu, kunne forholdene være blevet forværret og der var ikke tegn på skader under besigtigelsen udover det registrerede. Den bygningssagkyndige mener herudover, at han i noter nr. 3 har gjort opmærksom på, at der ikke er tilstrækkelig tætning ved de fals og der er risiko for vandindtrængning.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet.
Øvrige forhold:	Det blev oplyst, at køber ville have tegnet en ejerskifteforsikring, men af forskellige årsager blev det ikke gennemført pga. fejl hos mægler.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. ---- Fejlagtig beskrivelse i tilstandsrapporten vedr. forholdene omkring karnap i stuen	Der kunne under besigtigelsen konstateres maleafskalninger og begyndende trædestruktion ved afdækningsbrædt indvendig, se billede 2, samt det kunne konstateres under besigtigelsen at inddækningslister ved overgang til stern/vindskede er utæt, se billede 3 og 4. Det kunne ligeledes konstateres, træet var udpint og stedvis mindre nedbrudt. Konstruktionsopbygningen er specielt udført og det må konstateres, at det valgte princippet giver risiko for skader, der mangler ligeledes en afdækningskant ved ovenlys, se billede 4. Der kunne ligeledes konstateres områder med trædestruktion forneden, der blev i den forbindelse oplyst, at der har siddet en aluminiumsplade som er fjernet af køber. Der er stedvis påbegyndende trædestruktion på glaslister forneden på træparti og manglende topforsegling, der er ligeledes en punkteret og kraftig revne i termorude. Det vurderes, at selve udbygningen er udført i 19xx/19xx.
Ad1. Konklusion:	Skønsmanden mener, at der var mindre tegn på trædestruktion i hjørne på besigtigelsestidspunktet, se billede 2. Skønsmanden mener, at afdækningslisten ved inddækning mod tag var utæt på besigtigelsestidspunktet på den skrå flade med glas og karnap, se billede 4. Den valgte konstruktionsløsning med tætning direkte mod stern/vindskede af træ normalt vil være af betragtet som en uheldig konstruktionsløsning med risiko for skader.

	Øvrige skader på karnap vurderes til at være beskrevet retvisende i tilstandsrapporten.
Ad1. Fejl og forsømmelser:	De beskrevende skader burde være beskrevet i tilstandsrapporten af den bygningssagkyndige ved billede 4 med en karaktergivning K3, samt bemærkning om, at den valgte konstruktionsform vil kunne give risiko for skader. Konstruktionens udformning kunne ligeledes være benævnt med karakteren UN.
Ad1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Der er forudsat en reparation af området der har mindre indvendig trædestruktion, samt udføre ny inddækning ved vindskede/stern, således at konstruktionen bliver vandafvisende og tæt for overfladevand, afsat til reparation incl. moms kr. 18.000,- incl. materialer og arbejds løn.
Ad1. Forbedringer:	Der er ikke indregnet forbedringer i ovennævnte reparationspris, men det vurderes, at restlevetiden for konstruktionen er under 50 procent af normal levetid jvf. skarfos vejledninger.