

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Klage over manglende tilslutning af gulvvarme i badeværelse, og manglende tilslutning af stikkontakt i soveværelse. 2. Spærkonstruktionen udført forkert. 3. 110 L VVB placeret i loftrum, bæreevne og rør uisolaret 4. Der er ikke udført dampspærre ved opsætning af nye loft 5. Udsugning fra bad og køkken ikke ført gennem tagrum 6. Bladsamlingen af limtræs rem ved overdækket terrasse er udført forkert.
Klagers påstand:	Forhold skal være udført lovligt og korrekt efter bygningskravene.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1 BB forklarer at han ikke har efterprøvet funktion af el installationer. Ad. 2. BB forklarer at han ikke mener at skal bemærke noget til spærkonstruktionen, idet der efter BB's opfattelse ikke er var skader er nærliggende risiko for at skader kunne opstå. BB henleder opmærksomhed på at købsaftalen rummer bestemmelser om sælger forpligtigelse til at afslutte sagen hos myndigheder og indestå for byggesagens lovlighed. Ad. 3. BB afviser at VVB var monteret på loft den xx.xx. 2005. Ad. 4. BB forklarer, at manglende dampspærre ikke var synlig på grund af isolering udlagt på loft. Ad. 5 BB forklarer, at ventilation fra køkken og bad på besigtigelsen mundede ud skjult i

	loftet under isoleringen og derfor er der ikke nævnt noget herom i tilstandsrapporten. Ad. 6 BB forklarer, at han ikke kunne konstatere skader ved konstruktionen og derfor ikke har nævnt noget herom i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ikke oplyst
Øvrige forhold:	Det er skønsmandens opfattelse, at der ikke er udvist tilstrækkelig omhu ved besigtigelse og undersøgelse af tagrum og de her værende konstruktioner og installationer.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ----	Ad 1 Skønsmanden har ikke efterprøvet funktion af de under klagen nævnte installationer. Ad. 2 Spærkonstruktionen er udført med spærhoved 45*245 mm der er fastgjort til eks. konstruktion på rem over ydermur, kipsamling er udført med sømplader. Der er monteret 2 skråt stillede tænger på hver side af kippen. Tænger fungerer som trykstænger og er monteret på eks. tagbjælkelag med sømplader på siden og fastgjort til spærhoved med 2 stk. skruer. Spærafstanden ca. 100 cm. Foto 6 og 7. Ad. 3. 110 L vvb kan konstateres monteret i tagrum. Rør er uisolerede, og installation ligner selvbyg på lav niveau. Foto 1 Ad. 4. Skønsmanden kan konstatere, at der ikke er monteret dampspærre i loftkonstruktionen. Foto 2 og 4 Ad. 5. Udsugning fra emhætte i køkken munder ud i rør på loft ca. 20 cm. under undertag. Der er monteret taghætte i taget. Udsugning fra bad slutter med overside loft, ingen aftræk gennem tagrum. Der er monteret taghætte og der er skåret i undertag. Foto 3 og 4 Ad. 6. Der er i limtræ over overdækket terrasse udført en bladsamling, hvor der i begge stykker limtræ er skåret ca. 50% af tværsnittet væk. Der er ikke synlige tegn på, at konstruktionen er sikret mod flækning. Der er ikke skade, at se på konstruktionen. Foto 5.

Ad 1. Konklusion:	Ad. 1. Funktion af el- installationer er ikke omfattet af tilstandsrapporten. Ad. 2 Spærkonstruktionen ikke en sædvanlig spærkonstruktion, men er en konstruktion med mellemunderstøttet bjælkespær. Taget er skiftet til tungt (betonsten) tag der afleverer den største del af sin last til bjælker i den eksisterende loftkonstruktion. Tænger er fastgjort til spærhoved med to meget yderligt placerede skruer og såvel tænger som samlinger er excentrisk belastede. Henset til ovennævnte, bør der foretages en nøjere statisk vurdering af konstruktionen. Der er ikke monteret synlig vindafstivning i konstruktionen. Ad. 3. Skønsmanden har kontaktet sælger af ejendommen den xx.xx. 2005 kl, ca. 11.00. Sælger meddeler, at nuværende v.v.b. var installeret i tagrum før xx.xx. 2005. V.v.b er placeret på plade der er monteret mellem to eks. bjælker i loftkonstruktionen, Bjælker har vederlag på langsgående væg i stuen, der skønnes ikke noget bæreevne problem. Rør er ikke isolerede, udgør en fare for frostsprængninger. Hele installationen skal min. være isoleret i henhold til DS 452. Installationen skal være udført således, at den ikke afgiver unødigt varme til omgivelserne, DS 439. Ad. 4. Det er skønsmandens opfattelse, at den manglende dampspærre kan ses de steder i loftet hvor isolering var fjernet for montering af afdækninger over spot. Det nævnes i tilstandsrapporten under pkt. 8.12 at isolering ikke er lagt på plads. Ad. 5. Forholdene er synlige i tagrum, og selv om der på besigtigelsen var udlagt isolering, må BB undersøge hvorledes det hænger sammen. Ad. 6. Det må antages, at konstruktionen
--------------------------	---

	ikke kan overføre tværkræfter og bør forstærkes, bør undersøges statisk.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ad. 1. Ingen Ad. 2. Konstruktionens udformning og detaljer bør føre til bemærkning i tilstandsrapporten med karakter UN. Ad. 3. Ingen fejl eller forsømmelser for så vidt klagepunktet bæreevne. Hvis det lægges til grund, at der ikke var beholder og installation på loft den xx.xx.2005, ingen bemærkninger. Hvis det lægges til grund, at der var beholder og installation på loft den xx.xx.2005, skal der under pkt. 10 gives bemærkninger om dårligt håndværksmæssigt arbejde, uisolerede rør med risiko for frostsprængning, karakter K3 Ad. 4. Det er en fejl, at forholdet ikke er bemærket under pkt. 8 karakter K2. Ad. 5. Begge forhold skal være bemærket i tilstandsrapporten med karakter K2. Ad. 6. Henset til, at der ved udarbejdelse af tilstandsrapport udføres stikprøvekontrol, anses det ikke for en fejl, at der ikke er gjort bemærkninger hertil.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ad. 2. Det er først efter en statisk beregning muligt at udtale sig om afhjælpningsmetode, der kan ikke på nuværende grundlag afgives skønsmæssige udbedringsudgifter. Ad. 3. Hvis det lægges til grund, at der ikke var beholder og installation på loft den xx.xx. 2005, ingen udbedringsudgift. Hvis det lægges til grund, at beholder og installation var tilstede den xx.xx. 2005, skønnes udbedringsudgifterne til kr. 14.000 Ad. 4. Lofter skal nedtages og dampspærre monteres, lofter genopsættes, kr. 21.700

	Ad. 5 . Montering af aftræksslanger/aftræksrør fra genstande til taghætter. Kr. 2.500
Ad1. Forbedringer:	Ad. 2. Forbedring 30% Ad. 3. Forbedring 0% Ad. 4. Forbedring 0% Ad. 5. Forbedring 0%
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen ønskede forligsdrøftelser
Ad1. Eventuelt	