

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	Ad 1): Tag på udhus (annex) er utæt. Træværk ved nedløb er dårligt. Ad 2): Alle vinduer i hovedhuset/beboelse er utætte. Der er mug imellem og indvendigt af vinduerne. Lister er dårlige.
Klagers påstand:	Det burde være nævnt i Tilstandsrapporten, så vi kunne have medtaget det i købsforhandlingerne. Sælger har efterfølgende selv oplyst, at taget helt klart er i dårlig stand.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der var ikke synlige tegn på skader i taget d. xx.xx.05. Sælger nævnede intet om problemer med tagkonstruktionen. Gav indtryk af pålidelighed, (fhv. xx). Der er ikke skader i tagkonstruktion og vinduespartier.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin; periode med tørke.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1: Tag på annex utæt. Træværk omkring nedløb dårligt:	Bygningen er ældre carport-udhus; ombygget til "kontor" og vaskerum i 19xx.(Foto 28). Tagflade fremstår med partielle "lunker" (foto 1+2+7). Over vaskerum er delvis pålagt isolering under "pap"dækning; derved hindres afvanding til nedløb (foto 4+5+6). Overlæg fremstår intakte. Tegn på tidligere lapning (foto 1+2+3+7). Et enkelt sted (foto 6) ses mindre løsning i papkant. Omkring nedløb er der ikke synlige tegn på utæthed (foto 7). <u>Indvendigt:</u> a): Loft i "kontor" er profilbrædder. Enkelte skjolder på brædder og ved bagvæg (foto 8+9), men væg-væg belægning har ingen tegn på skjolder (foto 10). b): Loft i redskabsrum (synligt uden isolering og beklædning) har tegn på skjolder og skimmel (foto 11+12). c): Loft i "vaskerum" er hvidmalede gipsplader (foto 13+16). KK har nedtaget plade i hjørnet, hvor der har været utæthed (foto 13+14+15) samt 2 steder ca. på midten (foto 16). Der ses ikke tegn på fugt på gipsplader. Ved blotlægning i hjørnet har tagbrædder/spær spor af fugt og skimmeldannelse, men ikke rådskade (foto 14+15). På væg mod redskabsrum ses mindre fugtskjold (foto 17).
Ad 1. Konklusion:	Tagkonstruktion nedbøjet over "vaskerum" (foto 16), hvilket formentlig er årsag til forsøg på udligning af lunke i tagflade (foto 4+5+6). a): Skjolder på profilbrædder kan stamme fra før udført lapning. b+c): Opfugtningsskjolder og skimmel er tegn på utæthed; men ukendt, om det er af ældre dato. Der kan ikke i tørvejr påvises tegn på utætheder i tagdækningen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	TR nævner: "K1 - lofter hænger i bryggersdel" (vaskerum), og: "K1 – mindre skader, almindelig slitage" og "K1 – tagvand er ført gennem væg ind mod nabo ca. 30 cm fra skel". Under "Generelle kommentarer": "Ejendommen er velbygget og sund. De anførte skader og mangler kan generelt afhjælpes som led i ejendommens drift og fornyelse". TR burde nævne lunke,og forhøjning, som hindrer fri hældning til nedløbet, samt skjolder i beklædning og tagbrædder i redskabsrum. Generel kommentar svarer ikke til bemærkning om bl.a. nedbøjning.

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation omkring tagnedløb/tagkant, hvor der kan være skjult utæthed; ca. 5.000.- kr. Korrekt opretning af tagkonstruktion incl. fri hældning mod afløb skønnes bygningsændring/forbedring, som kræver detailvurdering.
Ad 1. Forbedringer:	Kun udførelse af reparation tilfører ikke forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2.: Vinduer i bolig utætte:	"Sandehus"; norsk bjælkehus fra 1972. foto 20+21+26+27). Vinduer som koblede rammer med enkelt lag glas pr. ramme (foto 19). Overfladebehandlet "natur" – (ikke maling). Glas i yderrammer er med glaslister trykket i kit. Der er ventilationsafstand mellem indvendige og udvendige rammer (foto 23+24). Der er ved stikprøve ikke fundet tegn på nedbrydning i træværk. Kit er udtørret og partielt krakeleret således, at der opstår utæthed mellem glas og lister (foto 23+24+25). Fugtskjolder ses overalt på indvendig side af yderramme og fast ramme.(foto 22 - 25).
Ad 2. Konklusion:	Der skønnes ikke udført efterkitning eller overfladebehandling siden opførelsen. Grundet utæthed i kitning kan slagregn sive ned i underramme og opfugte nederste del af vinduestræ i mellemrum. (KK oplyser, at der ikke er konstateret indtrængning i opholdsrum). Huset er el.-opvarmet suppleret med brændeovn og været helårsbeboet. Periodevis kan der opstå kondensdannelse i forbindelse med fugt udefra. Derved det meget skjoldede træværk.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	TR har ikke bemærkninger til vinduer. De tydelige tegn på krakeleret kit og indsvivninger bør give anledning til bemærkning evt. suppleret med note.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Af-/påmontage af bundglaslister og kitning/topforsegling af alle vinduer skønnes til kr. 36.000.- Overfladebehandling er almindelig vedligeholdelse.
Ad 2. Forbedringer:	Ud fra alder skønnes ca. 60-70%.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 2. Eventuelt:	