

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	BB har undladt at kommentere: <u>Ad 1:</u> forkert udført reparation af spær i tagrummet. <u>Ad 2:</u> Utæthed ved 2 taghætter til køkken og bad <u>Ad 3:</u> Overfladeråd på udragende bjælke-ender
Klagers påstand:	BB har ikke bemærket og beskrevet den fejludførte reparation i tagkonstruktionen og de revnede taghætter. Havde vi kendt problemet, ville vi have forhandlet os til berettiget nedslag i købsprisen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Mener ikke, at en udført reparation skal nævnes. Utæthed fra taghætter var ikke synlige. Mener tagrummet var med noget indbo, men dog tilgængeligt. Der er ikke konstateret nye skader efter reparationen. Husker ikke, om han har set den tidligere Tilstandsrapport. Den tidligere bygningssagkyndige (3 år før) har heller ingen bemærkning til rådskade eller reparationen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, blæst, sol
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1: Reparation i tagrummet:	Huset er "Sikol-typehus" fra 1970 (foto 1+2). Udhængsspær i nordgavl påsat den udvendige træbeklædning (foto 4). På et tidspunkt er spær forstærket ved påboltning af kraftig laske (foto 6+7+8+9). Til den ene side er 5 –6 stk. taglægter afskåret og påsat nyt stykke lægte, som hviler på spær (foto 6+7+8). Langs overside spær,- hvor gavlbeklædning og tagplader mødes, - er fuget med elastisk produkt (evt. RUFA-kit, som anvendes udvendigt til tagrygning). Kittet smulder og enkelte steder ses "lys" udefra. En tagplade mangler gen-isætning af skrue/skive. Ventilation i tagrum skønnes teoretisk tilstede, men forbedring med gavlventiler ønskeligt. (Stopning i kip med Rockwool). Med hånden ført over lasker mærkes overside af spær. Her er der nedbrydning/mørning og "smuldrende" træ (foto 10). Udvendigt ses – (svagt) - bolte ført gennem beklædningen (foto 4).
Ad 1. Konklusion:	<u>Mulig årsag til rådskade i overkant spær og yderste del af lægter:</u> Sidste række tagplader slutter til vindskede under dækbrædt "i bølgedalen" (foto 5), d.v.s. nedbør ledes ned på overside spær/lægte-ender. Korrekt udført afsluttes "på toppen" af bølgen således, at vand ikke ledes ned i træværk. På et tidspunkt er der udført sikring af konstruktionen med kraftige lasker solidt boltet til hhv. spær og lægter. Man har skønnet, at spær kan forblive; (evt. ved bortskæring og imprægnering). Herefter har man søgt at forebygge nedsivning ved tætning med kittet. Stabiliteten skønnes sikret ved reparationen, men forebyggelsen er uhensigtsmæssig, idet processen vil fortsætte, pga. den sårbare og ustabile kitning. Konklusion: Stabilitet skønnes sikret. Der spores ikke nye skader, men risiko for fortsat nedsivning langs plader/vindskede. Situationen d.d. skønnes ikke ændret siden 01-07-05.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	TR har ikke bemærkning eller noter til emnet. Den tydelige reparation giver anledning til at spørge sælger nærmere (side 10, spm. pkt. 8.7).

	Det forventes ikke, at BB detailundersøger tagrummet. Det kan ikke d.d. afklares, hvorvidt der kunne ses "lys" udefra i skruehuller og langs gavlkitning. Udvendigt ses fejlkonstruktion ved pladesamling (foto 5). Nogle bygningssagkyndige vil forholde sig til udførte reparationer og skønne risiko for nye skader; evt. give note til emnet. Pkt. 8.3 skønnes dækkende for utilstrækkelig ventilation.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ændring af tagdækning til sikring mod nedbør skønnes til kr. 18.000.-
Ad 1. Forbedringer:	Reparation skønnes ikke at tilføre forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Blev ikke tiltrådt af parterne.
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2.: Aftrækshætter:	I tagrum er aftrækskanal til køkken isoleret (foto 12). Aftræk til bad er uisolaret (foto kasseret). Udvendigt ses plasthætter til alle aftræk. Hætter skønnes af nyere dato i forhold til tagdækningen. Hætter til køkken og bad er påsmurt tætningsprodukt (foto 15). I køkken ses ikke tegn på fugt. I badeværelse ses mindre skjold/opfugtning i gipsplader (foto 13+14). KK oplyser, at det dryppede ned fra emhætten. I bad dryppede det i kanten af kanal.
Ad 2. Konklusion:	KK's tømrer oplyser (bilag 2), at der var defekt i svejsning af plast-materialet. Det er nu tætnet. Manglende isolering af kanal til bad kan give kondensdryp.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Kan ikke d.d. afgøre, om revner i taghætter var synlige fra stige og. omfang af skjold i loftet. TR pkt. 8.4 skønnes dækkende for aftrækskanal til bad.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskift af taghætter skønsmæssigt kr. 1.600.-
Ad 2. Forbedringer:	ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Udragende bjælke-ender:	KK har afskåret tagremme; malet og påsat alu-kapsel. Der spores nu ikke tegn på nedbrydning eller risiko for skader.
Ad 3. Konklusion:	ingen
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	TR pkt. 8.5 nævner nedbrydning i rem-ender mod syd.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	ingen
Ad 3. Forbedringer:	ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 3. Eventuelt:	