

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagsten er oplagt uden tilstrækkelig overlæg i siderne, ligesom der er teglsten, der er oplagt helt uden overlæg. 2. Undertag muligvis ej heller oplagt korrekt. Der trænger vand ind. 3. I stuen er der konstateret stærkt fjedrende parketgulv. 4. Løst tapet ved væg mod bruseniche ved blandingsbatteri.
Klagers påstand:	Køber mener, at den byggesagkyndige burde have beskrevet ovenstående skader og forhold i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til den byggesagkyndiges bemærkninger i sagen, idet den byggesagkyndige ikke kunne deltage i skønsmødet pga. vejrliget.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet. Sne på terræn.
Øvrige forhold:	Ejendommens højde: Ejendommen har høj kælder og stor afstand til tagflade fra terræn. Tagflade er besigtiget fra terræn med kikkert. Tagflade er stedvis dækket af sne. Pga. vejret har advokat telefonisk meddelt klager om skønsmanden vil medtage pkt. Ad4 mht. løst tapet ved brusenicheområde.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Tagsten er oplagt uden tilstrækkelig overlæg i siderne, ligesom der er teglsten, der er oplagt helt uden overlæg.	Ved besigtigelsen kunne der stedvis konstateres større afstand mellem tagsten ved samlinger og generelt tegn på at sideoverlæg ikke opfylder normale vejledninger for oplægning af vingetagsten (Se billede 1, 2 og 3).
Ad1. Konklusion:	Vingetagsten vurderes til, ikke at være tilfredsstillende oplagt iht. fabrikantens anvisninger (se billede 4). Vingetagsten er normalt åbne, og normalt må der forventes risiko for skævheder og større tolerancer. Skønsmanden mener at forholdet burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være beskrevet i tilstandsrapporten med angivelse af karakteren K3 med risiko for fugtindtrængning på undertag.
Ad1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Skønsmanden mener at del af taget, specielt mod syd, bør omlægges. Det anbefales at kontakte tagstenproducent for nærmere teknisk vurdering af omfang af områder, der bør omlægges. Afsat til omlægning og tilretning kr. 30.000,00.
Ad1. Forbedringer:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad2. Undertag muligvis ej heller oplagt korrekt. Der trænger vand ind.	Under besigtigelsen kunne der konstateres, at konstruktionen er opbygget med isolering og dampspærre mellem spær. Stedvis utæt og mindre huller og stedvis løst over hanebånd (Se billede 5). Der kunne ligeledes konstateres at der er anvendt diffusionsåben undertag, der kunne ligeledes konstateres at der er mangelfuld isolering i skunk samt ujævn isolering over hanebånd. Ved besigtigelse i skunk mod nord er der ikke tegn på at eventuelt vandindtrængen ved tagsten ikke kan føres til tagrende. Der kunne ligeledes konstateres at isolering er tæt placeret stedvis mod undertag i de områder der kunne besigtiges.
Ad2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer at forholdene omkring undertag er udført tilfredsstillende og iht. normale vejledninger for anvendelse af diffusionsåbne undertag. Den omtalte utæthed der er konstateret mod syd ved ovenlysvindue og terrassedør kan være en utæt undertagstilslutning ved ovenlys. Forhold kan ikke vurderes ved en visuel besigtigelse.
Ad2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener, at den udførte konstruktion ikke giver en anledning, for den byggesagkyndige til at beskrive forhold som ikke kunne besigtiges, idet der ikke er adgang til det omtalte område i skunk.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad3. I stuen er der konstateret stærkt fjedrende parketgulv.	Ved besigtigelse kunne der konstateres 3 gulvbrædder der deformerer i samling, hvor der iflg. oplysning tidligere har været en væg. Der er foretaget reparationer med lusning af gulvbelægning (Se billede 6).
Ad3. Konklusion:	Skønsmanden mener, at forholdet er vanskelig at konstatere ved alm. gang, idet den omtalte deformation af gulvbrædder er 2 til 5 brædder fra væg.
Ad3. Fejl og forsømmelser:	Kunne være bemærket i tilstandsrapport med K2, hvis området var tilgængelig.
Ad3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Afsat til reparation og understøtning ved 3 gulvbrædder ved tidligere skillevæg, reparation udført med opskæring og tilpasning i samme kvalitet som allerede foretagende reparationer kr. 3.000,00.
Ad3. Forbedringer:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad4. Løst tapet ved væg mod bruseniche ved blandingsbatteri.	Ved besigtigelse kunne der konstateres løst tapet, og der blev målet fugt i område omkring blandingsbatteri i væg. Der kunne ligeledes konstateres afsmittende fugtpåvirkning på loftbeklædning i køkken, og mindre skade ved gulvbelægning fra dryp.
Ad4. Konklusion:	Skønsmanden mener, at forholdet kunne være beskrevet i tilstandsrapporten under forudsætning af, at der var tegn på løst tapet under besigtigelsen. Skønsmanden vurderer at det er en utæthed i rørindføring i væg ved rosetter ved blandingsbatterier og forholdet sandsynligvis kan afhjælpes ved fugetætning ved rørene.
Ad4. Fejl og forsømmelser:	Såfremt skaderne var tilstede ved undersøgelsen, skulle forholdet være beskrevet med karakteren UN eller K3 i tilstandsrapporten.
Ad4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Afsat til fugetætning og reparation af tapet og maling kr. 3.000.-. der er ikke taget stilling til reparationsudgiften på gulv og loft pga. skadernes lille omfang.
Ad4. Forbedringer:	Ingen.