

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fejludført undertagskonstruktion
Klagers påstand:	I forbindelse med KK's køb af huset er der den xx.xx.2002 udført en tilstandsrapport af BB. Den xx.xx.2006 får KK udarbejdet en ny tilstandsrapport i forbindelse med påtænkt salg af ejendommen. I denne rapport bliver der anført: <i>K3 Undertag i tagrender forvitrer og smuldrer. Note: Der er ikke monteret fodblik. Montering af fodblik var ikke almindeligt på udførelsestidspunktet, og forholdet skønnes at være af mindre betydning ved det anvendte tagfodsløsning.</i> <i>K3 Undertaget har nær udlevet sin forventede levetid og må påregnes udskiftet inden for overskuelig tid.</i> <i>K3 Isolering er ført helt ud mod undertag/tagflade, hvorfor der ikke er tilstrækkelig ventilation i tag- og loftrum. Note: Forholdet hindrer jævnt fordelt ventilation i tag- og loftrum, hvilket kan medføre kondensproblemer. Isolering bør tilrettes, så der opstår tilstrækkelig luft mellem undertag og isolering.</i>
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB er ikke af den opfattelse, at der er tale om fejludført undertagskonstruktion men vil medgive, at der bør være mere ventilation mellem undertag og isoleringen over skråvæggene.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, overskyet, ca. 5° C.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1. Fejludført undertagskonstruktion	Huset er oprindelig opført i 1968 med en built-up tagkonstruktion med tagpap. I 1981, jfr. BBR-Ejermeddelelse, er der udført ny tagkonstruktion med hanebåndsspærfag, undertag af PVC og tagdækning med betontagsten – og 1. salen således udnyttet til beboelse. Der kunne på besigtigelsesdagen konstateres, at der i flere spærfag ikke er tilstrækkelig med ventilation mellem undertag og isoleringen over skråvægge, ligesom der ved ovenlysvinduerne kunne konstateres fugtudtræk, som antageligt kan tillægges den manglende ventilation. Selve undertaget findes generelt intakt med undtagelse af et par enkelte huller samt rifter ved overlæggene. Konstruktionen er udført uden afstandslist, fodplade og fodblik, og ved tagrender ses der forvittringer i undertaget pga. solens UV-bestråling.
Ad 1. Konklusion:	Der bør udføres ventilation mellem undertag og isolering ved at få monteret en lægte på højkant mellem spærene, således at der skabes afstand mellem undertag og isolering. Forholdet burde have været beskrevet i BB's tilstandsrapport, da forholdet må antages også at have været til stede ved dennes besigtigelse. Undertages anses ikke for at være nedslidt, da der ikke er tegn på murning eller løse bæretråde. Rifterne og hullerne i undertaget er sandsynligvis skader tilbage fra udførelsen i

	1981, og som kan anbefales tapet. Øvrige forhold med manglende afstandslister, fodplade og fodblik var på udførelses-tidspunktet i 1981 almindelig håndværksmæssig anerkendt udførelsesmetode, hvorfor der ikke kan stilles krav om beskrivelse af denne udførelsesmetode i tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB burde have beskrevet forholdene om den manglende ventilation samt de enkelte huller og rifter i undertaget.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Etablering af ventilation mellem undertag og isolering samt reparation af huller og rifter anslås at kunne udføres for kr. 4.800,00.
Ad. 1. Forbedringer:	Der er ingen forbedringsværdi i forbindelse med udførelsen.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der ønskes ikke indgået forlig – men Ankenævnets stillingtagen til sagen.
Ad1. Eventuelt	