

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Allonge 1 og 2 angiver at rapportens punkter 8.8 og 8.5 vedrørende råd ved tag er repareret. Dette er ikke tilfældet, se brev/rapport fra xx. 2. Manglende understøtning af tag i sv-hjørne af hus. Er ikke nævnet i tilstandsrapporten. Se brev/rapport fra xx.
Klagers påstand:	KK mener det er tydeligt, at spærrender ikke er udbedret. KK har fået anerkendt skaderne som dækningsberettiget ved ejerskifteforsikringen og kræver dækning for selvriskoen på Kr. 22.000,00 I øvrigt henvises til skrivelse af xx.xx. 2007. KK ville ikke have købt ejendommen, hvis han havde været bekendt med at spær og træværk i gavlene skulle udskiftes.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB har ved udarbejdelsen af den sidste allonge henholdt sig til sælgers forklaringer om, at skaderne er udbedret. I øvrigt henvises til skrivelse af xx.xx..2007 med fotoserie som bilag.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, ca. 0 grader
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Allonge 1 og 2 angiver at rapportens punkter 8.8 og 8.5 vedrørende råd ved tag er repareret. Dette er ikke tilfældet, se brev/rapport fra Topdanmark.	Ved hushjørne mod nordøst er yderste gavlbeklædningsbrædt nu fjernet, og det kan konstateres, at der er nedbrudt træ i spærende og i rem og beklædningsbrædder lige omkring remenden. Der er foretaget en udskiftning i xx måned 2006 af de 2 yderste underbrædder fra hjørnet og ca. 2 m hen. Det kan samtidig konstateres, at der ikke er foretaget en udbedring af spær og remender som beskrevet i allonge 2. For at udskifte/reparere spær og rem er det nødvendigt at fjerne beklædningsbrædder m.m. Dette har ikke fundet sted. Ved hjørnet mod sydøst er der nedbrudt træ i remende og i beklædningsbrædderne omkring remende. Det yderste spærfag har sat sig på grund af svag nedbøjning i den udhængende rem. Et forhold der kan konstateres ved begge gavle. Den indbyggede tagrende er fulgt med ned og der opstår bagfald mod alle 4 hjørner.
Ad 1. Konklusion:	På grund af bagfald mod hushjørnerne og tilstoppede tagrender, er vand gennem årene løbet over og ned i træværket ved gavlene, og har medført råd i træværket. Det er de oprindelige gavlbeklædningsbrædder og sternbrædder, og det kan tydeligt ses, at der ikke er foretaget nogen udbedring af hverken beklædninger, spær eller remme. Det eneste der er udbedret er de 2 underbrædder ved hjørnet mod nordøst og udhæng over køkkenvindue.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at tilstandsrapporten er retvisende. Der er givet karakteren K3 for utætte tagrender og K2 for råd i spærender. Allonge 2 er forkert, idet spær og remender ikke er udbedret.

	BB har ikke registreret råd i gavlbeklædningsbrædderne omkring remenderne.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	En udbedring af spærrender og remme ved 3 hjørner (hjørne mod sydvest har ingen skader) vurderes at koste Kr. 24.000,00 . Udskiftning af gavlbeklædning mod øst vurderes at koste Kr. 8.000,00
Ad1. Forbedringer	Ingen ved spær- og remender, der er tale om en reparation. Gavlbeklædningen er den oprindelige og vurderes til 80% forbedring.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke ønskeligt fra BB,s side
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Manglende understøtning af tag i sv-hjørne af hus. Er ikke nævnet i tilstandsrapporten. Se brev/rapport fra Topdanmark.	Den pågældende facade består alene af et skydedørsparti, hvor det er den faste lodpost, der understøtter overliggende rem, der er en forlængelse af remmen i huset og slutter ca. over lodposten. I fundamentet ses et overskåret dampør, det er nærliggende at antage, at det har udgjort en søjle for understøtning af remmen, søjlen er fjernet for at skabe plads til skydedørspartiet. I skydedørspartiet er der råd i glaslister og bundkarm.
Ad 2. Konklusion:	Ved besigtigelsen i dag kunne skydedøren åbnes. Ejer oplyser dog, at den jævnligt tager på, og har dårlig funktion. Der er åbenbart, at et skydedørsparti som dette ikke må være bærende, og at der skal

	etableres en konstruktion der aflaster skydedøren. Rådskaderne i bundkarmen er ikke nævnt i TR, men alene råd i glaslister.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Det er min vurdering, at det afskårne dampør og nedbøjningen af remmen indikerer, at konstruktionsforholdene ved understøtning giver nærliggende risiko for at skydedørens funktion vil svigte. Monteringsvejledninger vedrørende skydedøre beskriver, at overkarmen ikke må udsættes for belastning. Forholdet burde være registreret i TR under tagkonstruktion og givet karakteren K3, risiko for skader på andre bygningsdele.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der genetableres en understøtning af tagremmen. Hvis arbejdet udføres i forbindelse med udskiftning af skydedørspartiet (nedbrudt træ i bundkarm og punkteret termorude) vurderes det at kunne udføres for Kr. 4.000,00 Skydedørspartiet vurderes at være mere end 20 år gammelt og udtjent. Evt. udskiftning af bundkarm vurderes til Kr. 6.000,00
Ad. 2. Forbedringer:	Ingen på ny understøtning, da der er tale om en byggefejl. Udskiftning af bundkarmen er en reparation, og derfor ingen forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger