

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. 2 kviste er ikke korrekt inddækket.
Klagers påstand:	Køber mener, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet, at kviste ikke er inddækket korrekt ved de 2 kviste.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige mener, at der ikke er tegn på skader/risiko for skader, selv om arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Den bygningssagkyndige påpeger under besigtigelsen, at der ikke umiddelbart er tegn på skader eller risiko for skader ved besigtigelsen af kvistene fra terræn, samt der var ikke tegn på indvendige fugtskader, da han besigtigede ejendommen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, fugtigt.
Øvrige forhold:	Der er i forbindelse med sagen blevet tilbudt kr. 5.000,- fra den bygningssagkyndige til endelig og fuld afgørelse.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. 2 kviste er ikke korrekt inddækket.	Ved besigtigelse i værelse mod nord kunne der konstateres løst tapet og fugtaftegninger ved overligger samt ved måling fugt i en højde af ca. 1 m under loft på begge sider af vinduet, se billede 1, 2 og 3. Ved besigtigelse i kvist kunne der ved visuel besigtigelse af vindue konstateres normale forhold ved vinduesbundstykke, se billede 4. Ved åbning af vindue kunne der konstateres mangelfuld inddækning i overgang til vinduesbundstykke, se billede 5. Ved besigtigelse af vandretliggende inddækning med ringe fald kunne der konstateres pap-afslutning, specielt udført og tilpasset stålplader på udvendig side, se billede 6. Samme konstruktionsprincip er udført ved begge kviste. Ved kvist kunne der konstateres utilfredsstillende tætning i overgangen mellem stålplade og inddækning, se billede 7. Ved besigtigelse af kvist udvendigt kunne det konstateres, at inddækningen på kvistflunker ikke er udført i henhold til normale vejledninger. Kvistinddækningen er udført med klemliste med fugemasse på træ, se billede 8. Ved besigtigelse af kvistafslutninger ved overgang til inddækning med pap kunne der konstateres mangelfuld afslutning 3 steder ved de to kviste, se billede 9. Ved besigtigelse ved nærliggende skotrende i nabobygning kunne der ikke konstateres tegn på fugtindtrængen.

Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden mener, at de konstaterede forhold med hensyn til inddækninger ved kviste burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Med hensyn til inddækning/afslutning ved vinduer mener skønsmanden, at dette forhold kunne have været nævnt under forudsætning af, at vinduerne i begge kviste havde været åbnet under besigtigelsen. Skønsmanden vurderer, at tegn på utæthed ved vindue mod vest i værelse sandsynligvis ikke havde været synligt med tegn på fugt og løst tapet som vist på billederne 1, 2 og 3. Syns- og skønsmanden kunne ikke klart fastlægge, hvor indtrængende fugt kom fra, men skønner, at fugtindtrængningen kommer fra kvist og løber videre på underliggende materiale af gammel tagplade og videre til et tilgængeligt adgangssted i gammel tagbelægning ved facademur.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Såfremt skaderne var til stede ved undersøgelsen, burde disse være opdaget og beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren UN (undersøges nærmere). Med hensyn til de udførte inddækninger på sider af kviste og foran kviste ved vinduer samt inddækningsafslutninger mod metalplader burde den bygningssagkyndige have beskrevet disse forhold i tilstandsrapporten med bemærkning om risiko for fugtindtrængen og karakteren K 3.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ændringer af inddækninger på sider af kviste samt ændringer af inddækninger foran vinduer afsat kr. 25.000,- incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer forbedringsandelen til 50%.