

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<u>Ad 1:</u> Utætheder ved nordvendte ovenlysvinduer/skorsten. <u>Ad 2:</u> Manglende inddækning af skorstenene.+ tag-trin. <u>Ad 3:</u> Manglende inddækning af endebrædder på tag. <u>Ad 4:</u> Dårlig kvalitet af ny maling på gammelt tag. .
Klagers påstand:	Nævnte forhold fremgår ikke af tilstandsrapporten, hvilket giver os en udgift til selvrisiko på i alt kr. 30.000.- kr., som vi mener BB bør godtgøre os.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ejendommen fremstod xx.xx..06 visuelt istandsat incl. maling af tag og indvendige overflader.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Kraftigt regnvejr
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikring har accepteret dækning af alle punkter, iflg. KK.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1: Utætheder ved ovenlysvinduer og en skorsten:	Huset er oprindeligt fritidshus fra 1962, som er til - og ombygget af sælger (Aps), med salg for øje i 2006. Tagflade (NØ) er ældre/oprindelig, mens tagflade mod have er ny i forbindelse med tilbygning. Ovenlys består af faste dobbelt-acrylplader lagt plant med tagplader, (foto 2+3+5+6). Indvendigt med oplukkelige forrammer. Nyt aftræksrør fra gaskedel er ført gennem taget og tætnet med pap. (foto 5). Taget er af blå-indfarvet metal, som er påført et malerprodukt for at matche med den nye tagflade, (foto 2 - 6). <u>Ovenlys i entre:</u> (foto 2+7): Ved åbning af indv. ramme ses lysning er malet. Det oplyses af KK, at der ikke har været observeret utætheder. <u>Ovenlys i bad</u> (foto 3+8+9): På nederste kant af ramme ses spor af indtrængende vand ved afskallet maling (foto 8). Lysning fremstår med afskallet maling; spor af kondensfugt (foto 9). Det drypper d.d. fra samling mellem acrylplade og lysning øverst. Skråloft på hver side af ovenlys har spor af nedsivende fugt; under aftræksrør er tilsvarende fugtspor, (foto 10+11). <u>Ovenlys i bryggers:</u> (foto 6+12): Der er spor af fugt ved afskalning i maling i lysningstræ og dryp fra samlinger. <u>Ikke-anvendt skorsten</u> (foto 14) fremstår uden tegn på udført nyere tætning af inddækning. I opholdsstue ses nederst spor af tidligere indsivning (foto 13). – KK oplyser, at have lagt en betonplade på afdækningen. Siden har der ikke været fugtproblemer.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes, at ovenlys med indbygning i metaltag er af ældre dato. Indbygning af ovenlys er fejlkonstrueret og kan ikke forventes at være tætte trods forsøg herpå med tætningsprodukter. Det må antages, at der periodevis har været utætheder før man indvendigt har udført overmaling af træværk. Konstruktionen skønnes at medvirke til kondensdannelse i lysninger.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	TR (incl. sælgeroplysninger) indeholder ingen bemærkninger. Overflade af tagplader og indvendige lofter/træværk skønnes at have fremstået som nye og intakte pr. xx.xx.2006.

	Den "utraditionelle" konstruktion med acryl-ovenlys burde til pos. 8,0 have udløst bemærkning om risiko for fremtidige skader incl. forklarende note. Manglende afdækning af ikke-anvendt skorsten skønnes ikke synligt fra alm. opsat stige; (jfr. håndbogen).
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det skønnes ikke muligt at foretage håndværksmæssig korrekt tætning mellem lyspaneler og metalplader. Udførelse af ovenlys med rammekonstruktion og fradrag for forbedringer skønnes at overstige det beløb, som indgår i KK's krav mod BB.
Ad 1. Forbedringer:	---
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2.: Manglende inddækning af skorstene og manglende tag-trin.	Huset har 2 skorstene; en ikke-anvendt mod NØ (foto 14) og en til brændeovn mod NV (foto 1). Begge skorstene fremstår med ældre inddækninger og lapninger (foto 3 +14). KK oplyser, at der ikke har været utæthed ved NV-skorsten. Eneste fugtproblem ved NØ-skorsten blev afklaret ved pålæg af betonflise. Der er ikke trin på hhv. tagflade eller skorsten NV.
Ad 2. Konklusion:	Synlige "render" i overpap-inddækninger indikerer, at der på sigt kan opstå utætheder, hvis der ikke sker forebyggende lapning. Ud fra husets samlede konstruktion, skønnes det ikke umiddelbart påkrævet, at der skal være tag-trin. Den lokale skorstensfejer kan stille krav, som i så fald skal fremstilles for husejeren.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	TR oplyser alene i pos. 8.16, at skorsten NV har revnet afdækning. De synlige render/revner i inddækninger burde være bemærket i TR som "risiko for svigt i overskuelig tid" = K3. Manglende tag-trin skønnes ikke at være "åbenlys ulovlighed".
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Korrekt inddækning med pap omkring begge skorstene skønnes kr. 10.000.-
Ad 2. Forbedringer:	Ud fra alder skønnes forbedringsværdi ca. 50%
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Manglende afdækning af vindskeder:	Vindskeder i begge gavle er afdækket med metalprofil (foto 1 + 15). Yderste ca. 10 cm af vindskeder er ikke beskyttet (foto 15).
Ad 3. Konklusion:	Manglende konstruktiv beskyttelse med afdækning vil på sigt give fugtskade i træværk.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	TR har ingen bemærkning til emnet. Det burde være bemærket som risiko for skade og med K2.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Skønnes muligt for ca. kr. 1.200.-
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Dårlig kvalitet af maling på gl. metaltag:	Tagflade NV (mod have) er udskiftet med mørke metalplader. Tagflade NØ (indgangsside) er oprindelige blåfarvede. Tagfladen er blevet overmalet i samme farve som det nye tag. Farven skaller meget af (foto 2 – 6).
Ad 4. Konklusion:	Der foreligger ingen oplysning om anvendt produkt eller udførelses-metoder. Tagfladen fremstår nu - ca. 2 år efter behandlingen - som totaldefekt.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Såfremt taget har fremstået nybehandlet, kan det ikke forventes at BB skal have bemærkninger hertil.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Eventuelt: Til orientering	Skønsmanden kan - blot til orientering - oplyse, at den nyeste BBR-ejermeddelelse indeholder flere fejl/afvigelser fra de faktiske forhold, som husejere bør være opmærksom på.