

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. For lav taghældning på boligen og vand-indtrængning ved rygningen. 2. Tagafvanding fra udestuen er mangelfuld. 3. Bjælkespær over dør i udestue er afskåret. 4. Utæt inddækning mellem beboelse og udestue.
Klagers påstand:	Forholdene burde være anført i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Pkt. 3 er erkendt, men de øvrige forhold er afvist.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, 12 °C.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen, _____, har afvist at dække skaden, men husforsikringen, _____, har dækket følgeskaden i forhold til udskiftning af loftisolering.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. For lav taghældning på boligen og vandindtrængning ved rygningen:	Taghældningen blev målt til 12 grader, og tagftaderne var generelt helt plane og med ca. 12 cm pladeoverlæg. Pladerne er af asbestfri bølgeeternit og er ifølge det oplyste monteret i 2009. Så vidt det kunne konstateres, er der anvendt plastklodser til bølgetætning ved rygningen. Tagrummet er p.g.a. manglende gangbro kun besigtiget fra lemmen i sydøstgavlen. Fra lemmen kunne der ikke ses nogen skader i tagrummet. Indvendigt kunne der ses mindre fugtskjolder på loftet i stuen under rygningen.
Ad 1. Konklusion:	Taghældningen er lidt lavere end leverandørens minimumskrav på 14 grader. Imidlertid giver en 2 grader afvigelser ved i øvrigt korrekt udførelse normalt ikke anledning til utætheder. Derimod skønnes den anvendte bølgetætning mellem rygning og øverste tagplade at kunne give anledning til utætheder, idet der bør anvendes bitumenimprægnerede skumbølgeklodser, hvilket også fremgår af Cembrits montagevejledning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er den lave taghældning ikke kommenteret, men den bygningssagkyndige skal heller ikke måle taghældningen, og en afvigelse på 2 grader skønnes at være inden for den visuelle usikkerhed. Evt. materialeafvigelse ved bølgetætning, som nærværende, er også inden for den visuelle usikkerhed.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Med den nu kendte viden burde der anføres under pkt. 1.1 Tagbelægning/rygning: K3. Samlingen mellem rygningen og øverste tagplader er ikke tæt. Note: Der trænger fugt ind i med risiko for skader på underliggende bygningsdele. Under pkt. 1.2 Tagfald burde anføres: K2. Taghældningen er 12 grader, og dermed mindre end leverandørens minimumskrav på 14 grader. Note: Leverandørens garantiforpligtigelse bortfalder.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Af- og genmontering af rygningsplader og udskiftning af bølgeklodserne til bitumenimprægnerede skumklodser skønnes at koste kr. 10.000 inkl. lift og moms.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 2. Tagafvanding fra udestuen er mangelfuld.:	Tagvand fra udestuen og fra den højereliggende boligtagflade mod sydvest afvandes til tagrende mod sydvest og videre til et nedløbsrør ved bygningens sydvestlige hjørne. Nedløbsrøret er ikke gjort fast til bygningen, har en 90 grader bøjning forneden, og leder vandet ca. 1 m væk fra bygningen til en græsbelægning.
Ad 2. Konklusion:	Der er ikke sket nogen skade, men tagvand fra større tagflader (ca. 60 m ² her) bør ledes til kloak eller mindst 2 m bort fra bygningen til en faskine, for ikke at få skader på bygninger og terræn.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke anført nogen skade under udestuens tagkonstruktion, men sælger har under pkt. 2.2. oplyst at "der er en utæt tagrende på udestuen samt et nedløbsrør, der ikke er installeret rigtigt". BB burde have anført forholdet under skadesregistreringen.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under udestuen pkt. 1.6 Tagrender/nedløb burde anføres: K2. Nedløbsrør mod sydvest på udestue er ikke fastgjort til bygningen og slutter med et ca. 1 m langt vandret afløbsrør på terrænoverside. Note: Der er risiko for at nedløbsrøret falder af, og at der opstår skader fra tagvandet.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Huseftersynsordningen indbefatter ikke installationer i terræn og dermed heller ikke faskiner, hvorfor ubedringen alene må omfatte nedløbsrøret og en tagnedløbsbrønd, hvilket skønnes at koste kr. 2.000 inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til tilsvarende intakte konstruktioner.

Skønsmandens erklæring

<i>Klaaeounkter:</i>	<i>Der kunne konstateres tømende:</i>
Ad 3. Bjælkespær over dør i udestue er afskåret:	1 bjælkespær i udestuen er afskåret ved den sydvestlige væg og bærer således ingenting, men bliver båret af lægterne ovenover. Afskæringen er sket for at give plads til åbningen af døren.
Ad 3. Konklusion:	Da lægterne dermed har en spændvidde på ca. 2 m i dette område, er der risiko for bæreevnesvigt ved normal snelast på taget.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men burde være anført med karakteren K3.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under Udestuen pkt. 1.8 Spær og lægter burde anføres: K3. 1 bjælkespær i udestuen er afskåret ved væggen mod sydvest. Note: Der er risiko for bæreevnesvigt
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at lave en udvekslingsbjælke ved den afskårne spærende mellem de 2 nabospær og forstærke nabospærene ved at påføre dem med en planke på siden. Skønnet udgift kr. 8.000 inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 4. Utæt inddækning mellem beboelse og udestue.:	Der er fugtskjolder under samlingen mellem udestuetaget og taget på boligen. Udvendigt kunne det konstateres, at der som inddækning er anvendt et ca. 25 cm bredt flexbånd som kun går ca. 10 cm op under bølgepladerne.
Ad 4. Konklusion:	Da taghældningen på udestuetaget kun er ca. 5 grader, er der ved vind- og regnpåvirkning fra sydvest risiko for, at vandet bliver presset længere op under eternitpladerne end inddækningsbåndets afgrænsning, og dermed drypper det ned i udestuen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er forholdet ikke anført, men da der er skjolder flere steder på den øverste lægte i udestuen, og da der ikke er ændret på

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	konstruktionerne, skønnes skaden også at have været til stede den 20. december 2019.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under udestuen, pkt. 1.3 Skotrender/inddækninger burde anføres: K3. Der er fugtskjolder under inddækningen mellem bolig og udestue. Note: Årsagen skønnes at være utætheder ved inddækningen.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen kan ske ved at demontere den nederste tagrække på boligen ved udestuen og montere en ca. 40 cm bred vandtæt dug eller pap, montere nyt flexbånd og genmontere tagpladerne. Skønnet udgift kr. 12.000 inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Ved reparationer er der ikke tale om forbedringer.
Ad 4. Eventuelt:	Intet.