

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Inddækninger ved tagvinduer. 2. Skotrende er fejlkonstrueret 3. Fejlplaceret inddækning ved kvist på vest facade.
Klagers påstand:	Inddækninger ved et veluxvinduer på østlige del af tag er konstrueret forkert, hvorfor der ledes vand ind på undertaget, som har resulteret i en vandskade. Fra jorden kan det ses at inddækningen ser anderledes ud, end hvad det normalt gør. Og hvis man åbner vinduet og ser ud på inddækningen, ses det at vandet ledes ind på undertaget, og ikke ud på teglstenene. Nedenfor veluxvinduet under det nederste lag teglsten er trækonstruktionen som følge af vandet rådnen. Kl. mener at forholdene skulle være medtaget i tilstandsrapporten
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Klagepunkt 1.: Inddækninger ved tagvinduer. Ved besigtigelsen kan jeg ikke se at der er fejl ved inddækningerne, derfor har jeg dette punkt afvist. Klagepunkt 2.: Skotrende på højre side når man ser på facade ude fra vejen. Udvendig er taget og skotrende besigtiget fra jord på grund af stor højde. I skunkrummet er undertaget og skotrende besigtiget fra skunklem, ved besigtigelsen i december 2021 var der ikke tegn på skade, undertaget var ikke misfarvet og der var ikke fugt på spær. Efter klager henvendte sig til mig vedr. skader var jeg ude og genbesigtige skotrenden, og kunne se at undertaget var misfarvet og et spær var fugtig. Jeg har talt med tidligere ejer som oplyser at i de 16 år han har boet i huset, har der aldrig kommet vand ind ved skotrende og tagvinduer. Se mail 10/10-2024 til EM NH Disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige Klagepunkt 3.: Beklædning på kvist på syd facade er utæt ved inddækning ved tag. Punktet ville KL og BS gerne have med på skønserklæringen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Temp. grader Overskyet ca.15⁰

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Inddækninger ved tagvinduer.	Se billeder nr. 1-4 Det kunne konstateres at inddækninger i bunden af velux vinduer på øst facaden var fejlplaceret, så der kunne komme vand ind under taget.
Ad 1. Konklusion:	Det er tydeligt at forholdet vil kunne give problemer. Det ses tydeligt nu hvor der er synlige skader. Se Klagepunkt 2.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skulle have været medtaget på tilstandsrapporten
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: RØD Skade: Placering af inddækningerne ved ovenlysvinduerne er fejlplaceret, de er ikke ført langt nok ned af taget. Risiko: Forholdet kan medføre risiko for vandindtrængen, og der med risiko for skader på underliggende konstruktioner.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Pris for udbedring af inddækning skønnet pris inkl. moms 12.000,00 kr.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Skotrender er fejlkonstrueret	Se billeder nr. 5-9 samt se link til Tømrerhåndbogen https://toemrerbogen.praxis.dk/18306 Se også den korrekte opbygning af skotrende se bilag 1. montering af en banevare. Ved besigtigelsen kunne der konstateres fejlkonstruktion af skotrende. Undertaget er ført under skotrendebrædder så vandet der føres af undertaget, med alt sandsynlighed vil enden inde i huset. Der var tydelig vis et problem. Der kunne kun ses skader på den ene side af skotrende men det må antages at forholdet dvs fejlplacering af undertaget gør sig gældende på begge sider af de 2 kviste på huset altså i 4 skotrender. Der kunne ses store fugtskjolder på loft i entre. I skunkrummet under skotrenden, er der begyndende råd samt misfarvning der skønnes at være skimmel.
Ad 2. Konklusion:	Det er rigtigt at ikke alle detaljer i skotrenden vil være synlig ved en besigtigelse når der laves en tilstandsrapport. Normalt ved en besigtigelse er det bl.a. undersiden af skotrendebrædderne der besigtiges. Eventuelle utætheder på zink mv. vil kunne spottes på disse fx ved at der måles fugt i brædderne eller blot visuelt pga. sorte skjolder o. Lign.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Fejl i tagkonstruktionen er det vigtigste område at besigtige da det også er her de fleste skader på huse findes, Derfor burde forholdet være ”fanget” i besigtigelsen, uanset om der var synlige skader eller der ikke har været nogen. Forholdet skulle være angivet i tilstandsrapporten.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: Rød Skade: Udformningen af skotrende vurderes at være fejlkonstrueret fx pga. placering af tagets undertag. Risiko: Der er risiko for vandindtrængen med risiko for skader på underliggende konstruktioner. Bemærkning: Ingen
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skønnet udbedring af skotrende inkl. udskiftning af råd i tagkonstruktionen og udskiftning af isolering Skønne pris 90.000,00 Kr. inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3.	Se billede nr. 10. Inddækning var ikke udført korrekt
Ad 3. Konklusion:	Forholdet giver stor risiko for skader.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skaden skulle være anført i tilstandsrapporten. Som det fremgår af fremsendt materiale, mener BS selv at han kan drages til ansvar. Det var et klagepunkt både KL og BS syntes skulle med i skønserklæringen.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: Rød Skade: Der er fejlplaceret inddækning ved beklædning på kvist på vest facade på nordvest vendt side af kvisten. Risiko: Der er risiko for vandindtrængen med risiko for skader på underliggende konstruktioner. Bemærkning: Ingen
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skønnet pris på udbedring 5000,00 Kr. inkl. moms