

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagrende mod nord har bagfald. 2. Tagpapinddækning på carport er interimistisk udført mod hovedbygning.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt 0°C
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	Tagrende mod nord har bagfald.
Ad1. Klagers påstand:	Tagrende mod nord på beboelsen har bagfald. Tagnedløb er i den østlige ende, og overløb fra tagrenden løber i den vestlige ende, ned på garagetaget.
Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring:	88 har ikke kommenteret forholdene.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	På grund af sne/isdække ved syn- og skønsforretningen den 29.01.2021, er ejendommen/tagene genbesigtiget den 23.02.2021, hvor sneen var væk. Hovedbygningen er et 1 plans parcelhus fra 1969. Carport/garage er sammenbygget og med tagpapdækning. Foto 1. Ved besigtigelsen kan det ses, at tagrenden på hovedbygningen mod nord har mindre bagfald mod vest, idet nedløbet er placeret ved nordøst hjørnet, og der stod et par cm vand i tagrenden. Derudover var tagrenden vredet lidt ved endestykket, hvilket medvirker til, at der nemmere sker overløb det pågældende sted. Foto 2-3.
Ad 1. Konklusion:	Tagrender skal være opsat med svag hældning mod nedløbet. Tagrenden bør rettes op ved, at de sidste ca. 5 meter mod vest løftes lidt, evt. ved at bukke beslag/rendejernene.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	88 har ikke noteret noget om tagrenden/bagfaldet i tilstandsrapporten. Selvom lidt overløb fra tagrenden ikke nødvendigvis er en skade i sig selv, bl.a. dimensioneres de ud fra, at der må ske overløb 6 gange årligt (N-faktor = 6), så er forholdet så tydeligt her, at det burde have fremgået af tilstandsrapporten.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 1.6, karakteren K1: Der er lidt lunke og bagfald på tagrenden mod nord. Note: Forholdet giver lidt øget risiko for overløb.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til tilpasning/opretning af tagrender skønnes til kr. 5.000,- udført fra stige/carporttag.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen - Vedligeholdelse/reparation.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Oversigt over klagepunkter:	Tagpapinddækning på carport er interimistisk udført mod hovedbygning.
Ad 2. Klagers påstand:	Garagens tagpapdækning er interimistisk udført ved beboelsens nordvestlige hjørne. Tagpap er bukket opad, sandsynligvis for at bortlede overløb fra tagrenden. Dette bevirker dog, at tagvand fra den overdækkede terrasse, som afvander til garaget, løber direkte ind under terrassens pvc-tagdækning og optugter garagens tagkonstruktion ved overgangen til terrassen. Der er væsentlige, synlige nedbrydninger i træværk i området. Endvidere er garagens tagpapdækning defekt i det sydøstlige hjørne og noget interimistisk lappet mod vest. Der er ingen relevante bemærkninger i tilstandsrapporten som vedrører de konstaterede forhold. Der er enkelte bemærkninger vedr. områder, BB ikke har kunnet besigtige, men efter KK's vurdering, er de ikke relevante for de konstaterede forhold, som er fuldt synlige, bl.a. fra garagens tag. Det er KK's vurdering, at forholdene ikke kan have ændret sig væsentligt siden huseftersynet, hvorfor de konstaterede forhold burde være nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 2. Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB har ikke kommenteret forholdene.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	På carportens tag kan det konstateres, at inddækningen mod hovedbygningen og terrasseoverdækningen generelt ikke er udført korrekt. Se foto 4-5.. Forholdet bevirker bl.a., pga. ekstra vandpåvirkning fra overløbet, at regnvand er løbet ind under tagpapdækningen og PVC-taq-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres fø/qende:</i>
	dækningen og har medført nedbrudt træ/underbrædder på carportens tag. Foto 6. Der sås tydelige skjolder og målt fugt ved besigtigelserne. Foto 7-9. Derudover så den ældre tagpap slidt ud, med flere reparationer, lunke m.m. og restlevetiden skønnes begrænset. Foto 10-13.
Ad 2. Konklusion:	Der må påregnes en tømrermæssig eftergang af træværket, udførelse af korrekte inddækninger mod hovedbygningen og mellem carport/garage og terrasseoverdækningen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BB har i tilstandsrapporten vedr. carporten noteret følgende: <i>Pkt. 1.5, karakteren K1:</i> <i>Stem og dækbræt mod øst er løstsiddende.</i> <i>Pkt. 1.8, karakteren K1:</i> <i>Tagbrædder har misfarvning fra fugt og kondens.</i> <i>Note:</i> <i>Der er ikke konstateret nedbrydning.</i> Dette skønner syn- og skønsmanden ikke er dækkende, idet der netop kan konstateres nedbrydning i stern/døroverlægger mellem carport og terrasseoverdækningen, ligesom tilstanden af tagpapdækningen og inddækningen ikke er registreret.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 1.1, karakteren K3: Tagpapdækningen på carport og garage fremstår med en del overfladeslidtage og reparationer samt inddækning mod hovedbygningen og terrasseoverdækningen er ikke udført korrekt (blot opbuktet tagpap). <i>Note:</i>

Skønsmandens erklæring							
<i>Klædepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>						
	Forholdet medfører opfugtning og nedbrydning af den underliggende konstruktion under inddækningerne. Pkt. 1.6, karakteren K2: Der konstateres påbegyndende nedbrudt træværk ved sydvesthjørnet af carporten pga. fugtindtrængen - Se pkt. 1.1.						
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK har indhentet tilbudspriser, som syn- og skønsmanden skønner retvisende, dog lidt i den høje ende. Syn- og skønsmanden skønner dog, at tagdækningen på carport og garage generelt er nedslidt og bør udskiftes snarest. Omkostningerne opgøres derfor som følgende og skønnes til: <table> <tr> <td>Tømrergennemgang inkl. partiel udskiftning af underlag m.m.</td><td>kr.55.000,-</td></tr> <tr> <td>Ny tagpap på carport/garage 50 m²</td><td><u>kr.25.000,-</u></td></tr> <tr> <td>I alt</td><td>kr.80.000,-</td></tr> </table>	Tømrergennemgang inkl. partiel udskiftning af underlag m.m.	kr.55.000,-	Ny tagpap på carport/garage 50 m ²	<u>kr.25.000,-</u>	I alt	kr.80.000,-
Tømrergennemgang inkl. partiel udskiftning af underlag m.m.	kr.55.000,-						
Ny tagpap på carport/garage 50 m ²	<u>kr.25.000,-</u>						
I alt	kr.80.000,-						
Ad 2. Forbedringer:	Idet der udlægges et nyt tagpaptag med ny forlænget levetid, og delvis nye underbrædder, sættes forbedringen til 25.000,- til tagpaptækningen. Dvs. kr. 25.000,- (svarende til 30%).						
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.						
Ad 2. Eventuelt:	Ingen.						