

# SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10030

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | <p><b>Ad. 1.</b><br/>Der klages over at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at der er utilstrækkelig / manglende taghældning på garagebygningen / udhuset.</p> <p><b>Ad. 2.</b><br/>Der klages over at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at der er manglende udluftning ved loftisoleringen på garagebygningen / udhuset.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Klagers påstand:                    | <p><b>Ad. 1.</b><br/>Efter overtagelsen af ejendommen og påbegyndende istandsættelse af garagebygningen, har K.K. konstateret at garage / udhus ikke er opført med en hældning, der opfylder anvisningerne for de anvendte tagplader.</p> <p>Dette medfører at der ved kraftig regn trænger vand ind i garagen / udhuset med skader til følge på de øvrige bygningsdele.</p> <p>Tilstandsrapporten omfatter garagen / udhuset og den nævner intet om den forkerte taghældning.</p> <p><b>Ad. 2.</b><br/>Der er manglende udluftning ved isoleringen på loft (skråloft) på garage- / udhusbygningen.</p> <p>Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.</p> |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | <p><b>Ad. 1.</b><br/>Der henvises til skrivelse i sagen:</p> <p>Den bygningssagkyndige skal ved sin gennemgang konstatere konkrete skader eller forhold som kan give en nærliggende risiko for skade, dette anses ikke opfyldt i dette tilfælde.</p> <p>Ved den bygningssagkyndiges gennemgang</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p>er der ikke konstateret tegn på utætheder i eller omkring tagkonstruktionen, ligeledes har sælger ikke oplyst om faktuelle utætheder til den bygningssagkyndige.</p> <p>At denne taghældning ikke har givet anledning til problemer eller utætheder før nu, underbygger kun vores påstand i, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang ikke havde belæg for at konkludere, at tagkonstruktionen var behæftet med en nærliggende risiko for skade.</p> <p>Endvidere er det min vurdering, at årsagen til utætheden ikke er taghældningen, men alene skyldes manglende eller forkert tætningsmateriale mellem samlingerne, det vil sige et skjult forhold som den bygningssagkyndige ikke har haft mulighed for at vurdere.</p> <p><b>Ad. 2.</b><br/>Der ses ventilationssprækker i tagudhæng og i øvrigt er udhusdelen undtaget fra besigtigelsen.</p> |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Solrigt, 15°C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Øvrige forhold:                     | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## Skønsmandens erklæring

*Klagepunkter:*

**Ad 1. Utilstrækkelig / manglende taghældning.**

*Der kunne konstateres følgende:*

**Ad. 1.**

Garagen / udhusbygningen er opført som en grundmuret bygning, på 71 m<sup>2</sup>, jfr. BBR-ejermeddelelsen.

Se billede 1.

Tagkonstruktionen er udført med ensidigt fald som en delvis lukket konstruktion med bjælkespær, der er lægtet og dækket med bølgeeternit-tagplader.

Ved besigtigelsen udvendig fra, se billede 2 + 3, konstateredes at K.K. har fået udskiftet 4 tagplader, siden B.B.'s besigtigelse, på grund af revner, jfr. K.K., samt idet forholdet angår taghældning blev denne opmålt med gradmåler, der viste en taghældning på 4°.

Brug af gradmåler er ikke normal kutyme ved en visuel bygningsbesigtigelse.

Ved den indvendige besigtigelse i garagen, som der var adgang til ved B.B.'s besigtigelse i 2007, har K.K. udskiftet en påbegyndt tidligere indvendig isolering og påbegyndt en ny isolering, der p.t. fremstår med en PVC-dampspærre på undersiden og beklædning m.m. mangler.

Se billede 4.

Ved besigtigelsen kunne syns- og skønsmanden flere steder se "vandpytter" og skjolder på dampspærren, der viser der sker vandindtrængning i tagkonstruktionen.

Se billede 5.

I udhusdelen, som ikke er besigtiget, af B.B., jfr. tilstandsrapporten, er opsat en bræddebeklædning på undersiden af tag- / spærkonstruktion og her konstateredes ligeledes flere steder misfarvning /





|                                                     |                                                           |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.</b> | Forholdet ændres automatisk under punkt 1 og indgår deri. |
| <b>Forbedringer.</b>                                | Ingen.                                                    |
| <b>Eventuelle forligsdrøftelser.</b>                | Ingen.                                                    |
| <b>Ad 1. Eventuelt:</b>                             | Ingen.                                                    |