

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Samtlige inddækninger på ejendommens bygninger og ejendommens kviste er lagt forkert fra starten. Samlet erstatningskrav kr. 95.062,50 inkl. moms.
Klagers påstand:	Afvises med den begrundelse, at inddækninger over kvisttag ikke kan besigtiges visuelt fra terræn, og at for lav hældning på kvistene med 15° afvises, idet tagstenene kan lægges ned til 14°. Forkert udførte inddækninger i øvrigt afvises med den begrundelse, at der ikke kan konstateres utætheder, og dermed ingen skader.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen yderligere kommentarer til svarskriftet af xx.xx.-05.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Byger.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1.:	Generelt henvises til vedlagte planskitse af ejendommen samt fotoserien. Herudover gøres der opmærksom på, at den byggesagkyndige, i tilstandsrapporten på side 6 under bemærkningerne punkt 2, har gjort opmærksom på, at der ikke er adgang til skunkrum og hanebåndsloft på bygning A. KK fremviste følgende steder, hvor det havde regnet ind: Loftet i "vandrummet " mod sydvest i sidefløjen B. mod vest. Gennem loftet i gangen på sidefløjen B. mod vest. Gennem lofter på samtlige kviste mod nord og syd på beboelsen A. Omkring skorstenspipecn på beboelsen A. KK oplyste, at man ikke havde set tegn på fugtskjolder på lofter eller fugtstriber på skorstensløbet efter overtagelsen. Fugtproblemerne blev først opdaget senere. Følgende kunne konstateres: Svage fugtskjolder på profilbræddeløfterne de påviste steder samt fugtstriber ned af skorstensløbet i tagetagen. Samtlige inddækninger blev besigtiget, og følgende kunne konstateres: 1. Inddækningen af sidefløjens gratsten og gavlen på A mod sydvest, foto nr. 5 samt inddækningen mellem B og A mod vest, foto nr. 6 og 7, er ikke udført håndværksmæssig korrekt. Der er forsøgt tætning med polyuretanskum på en mindre strækning, resten af samlingen mellem cementtagstenene og finerpladeovergavlen er ikke tætnet.

	2. Inddækningen omkring skorstenen på A er ikke udført håndværksmæssig korrekt. Se foto nr. 10. 3. Aluminiumsdækpladerne langs tagkant mod sydøst på A var delvist blæst ned. KK oplyste, at det var en stormskade. Se foto nr. 11. 4. Tagrenden er ikke ført ud forbi yderste tagstensrække på det sydvestlige hjørne af A, se foto nr. 1 og 9. 5. Skotrenden mellem A og B i det nordvestlige hjørne er udført af bly, der er sømmet ned i skotrendebunden. Skotrenden er ikke udført håndværksmæssig korrekt. Se foto nr. 8. 6. Øvrige inddækninger og afdækninger er generelt udført uprofessionelt. Se foto nr. 12, 13 og 14. 7. Rygningen på A er udført med eternit rygningssplader. Se foto nr. 10.
Ad 1. Konklusion:	Taghældningen på kvistene på både bygning A og C er væsentlig mindre end 14°, hvilket er årsagen til, at kvisttagene på A er blevet utætte, og der er risiko for, at der også opstår utætheder i kvisttaget mod vest på C. Se foto nr. 1, 2 og 4. Ad. 1: Inddækningen mellem A og B er ikke udført korrekt, hvilket er årsagen til de konstaterede utætheder gennem loftet på B. Ad. 2: Inddækningen omkring skorstenen er åbenlyst ikke udført korrekt, hvilket er årsagen til de konstaterede utætheder. Ad. 3: Afdækningen var intakt på besigtigelsestidspunktet, skader er sket efter huseftersynet.

	Ad 4: Medfører risiko for råd/svamp i stern og vindskeder. Ad 5: Nærliggende risiko for, at der opstår utætheder. Ad. 6 og 7: Der skønnes ikke at være risiko for skader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Kvisttagenes hældning er åbenlys mindre end 14°, hvilket burde have været bemærket i tilstandsrapporten, og forholdet burde have medført karakteren UN, idet der ikke var adgang til hanebåndsloftet, således at risikoen for utætheder kunne bedømmes indefra. Herudover burde der have været gjort opmærksom på, at cementtagsten, af producenten, ikke anbefales lagt på tage med mindre hældning end 14°. Ad. 1: Det burde have været bemærket i tilstandsrapporten, at inddækningerne ikke var korrekt udført, og at der var risiko for utætheder. Forholdet burde have haft karakteren K3. Ad. 2: Forholdet burde have været bemærket i tilstandsrapporten og skulle have haft karakteren UN med samme begrundelse, som anført under kvisttage. Ad. 3: Ingen forsømmelser. Ad 4: Burde have været bemærket og givet karakteren K3, idet forholdet vil medføre råd/svampeskader i stern og vindskede.

	Ad. 5: Burde have været bemærket og givet karakteren K3, primært med den begrundelse, at der altid er stor risiko for, at der opstår utætheder i skotrender, og når den så er udført så amatøragtig som her, burde den byggesagkyndige have reageret. Ad. 6 og 7: Øvrige inddækninger, afdækninger og eternit rygningen, burde have været bemærket og givet karakteren K0, da der ikke skønnes at være risiko for skader som følge af forholdet.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifterne anslås til ca. kr. 85.000,00 inkl. moms.
Ad1. Forbedringer:	Ingen i relation til ejendommens værdi.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.