

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Vandindtrængning i udestue.
Klagers påstand:	KK udtaler, at der kunne konstateres vandindtrængning gennem tag i udestue umiddelbart efter overtagelsen. KK havde ved gennemgang før køb konstateret fugtskader på murværk i udestuen, men tillagde det ingen betydning, da det ikke var nævnt i tilstandsrapporten. KK mener at BB burde have undersøgt og beskrevet tagets tilstand bedre og i særdeleshed have forholdt sig til de synlige fugt tegn på murværket (foto nr. 6).
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener ikke at fugtaftegninger på murværk var tilgængelig/synlige ved hans gennemgang i et omfang, som gav anledning til bemærkninger. Da han ikke kunne konstatere opfugtning, samt se synlige fugtaftegninger på loftet. BB mener at hans karakterangivelse K2, samt tekstbemærkning på dette grundlag er korrekte: <i>"Tagfladen fremstår som ældre nedslidt tagpap beskyttet med PVC plader fastholdt med sten.</i> + noten: <i>"Tagbeklædningsløsningen skønnes kortsigtet. Der ses ingen fugtskade på underliggende loftbeklædning".</i>
Vejret på besigtigelsestidspunktet: den 5. juli 2005	Skyet og let finregn.
Øvrige forhold:	Skaden er anmeldt til Ejerskifteforsikringen, som endnu ikke har taget stilling.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Vandindtrængning i udestue.	Havestue er sammenbygget med udhus/skur og har samme tagfladekonstruktion. Litra B: udhus/skur er fravalgt vurdering i tilstandsrapporten. Sammenhørende del af tagfladen på denne del er derfor ikke omfattet nærværende sagsbehandling. Tagkonstruktionen/tagdækningen bære præg af selvbyggerarbejde og har ikke en håndværksmæssig korrekt udførelse. Jvnf. foto 3: Alu trapez tagplader (<u>ikke</u> PVC) er interimistisk oplagt på eksisterende tagpaptag. Utilstrækkelig fastskrining har nødvendiggjort interimistisk fastholdelse med fliser og sten. Oplægningen af Alu tagplader indikere, at en tidligere ejer ville skærme over et nedslidt og utæt paptag. Taget over udestuedelen (litra C, ca. 18 m²) udgør kun ca. en trediedel af hele tagfladen, som dækker over litra B (Udhus/skur, ca. 25 m²). Opgivet arealer i bygningsskemaet er ikke helt korrekte. Jvnf. foto nr. 4: Det oprindelige pap tags "kileprofil" fungerer som skotrende og leder vand ned i tagrende ved overdækket terrasse i havesiden. Tagflader ses at have hældning mod skotrende, dog i beskedent grad og med mindre lunkedannelser i alu tagplader. Jvnf. foto nr. 5: KK Peger på stedet (inddækning under område med skotrende) hvor der under regnvejr trænger vand ind. Der kan kun på et mindre område (ca. 1,5 x 6 cm) på det lodrette kantbræt konstateres en fugtplet på loftet. Der kunne ikke måles fugt ved skønsmødet. Jvnf. foto nr. 6: Fugtstriber og saltpeter udfældninger på murværk indikere (periodevis ?) fugtbelastning på murværk over en ukendt periode. KK oplyser at der ligeledes her kan konstateres vand ned ad væg under regnvejr. Der kunne heller ikke her måles opfugtning ved skønsmødet. Jvnf. foto nr. 7;

	Inddækning mod gavl lukker ikke tæt mod tagflade og giver ligesom ved skotrende regnvand uhindret adgang til underliggende paptag. Foto nr. 8: Der er ingen/mangelfuld lukning mellem tagpladeprofil og underliggende tagpap ved skotrende, hvorved regnvand uhindret har adgang til underliggende ældre paptag. Synlig del af pap i skotrende bære præg af ælde og ældre tjærebehandling, men har ingen umiddelbare synlige åbne revner. (På grund af tagets beskaffenhed er tagfladen ikke betrædt under skøns mødet).
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at de oplagte Alu tagplader (fejlagtigt angivet som PVC plader i tilstandsrapporten) ovenpå eksisterende nedslidt tagpap tag, er interimistisk udført af en ikke faglært og næppe nogensinde har kunne holde regnvand helt ude. At regnvand tilsyneladende kun trænger gennem loft enkelte steder omkring område under skotrende, indikere at loft er udført med en dampspærre, som har åbninger/utætheder omkring inddækket bjælke (foto nr. 5). Det er skønsmandens vurdering, at det ikke kan udelukkes at forekomme flere utætheder i gammelt nedslidt paptag. Det er skønsmandens vurdering, at både den mindre fugtaftegning på loft, samt fugtstriber på murværk, har været visuelt åbenbare ved BB's besigtigelse af ejendommen. Dog kan det ikke udelukkes at være i en mindre i øjenfaldende udstrækning, samt endvidere delvist være "sløret" af, at ejendommen ifølge BB var under renovering ved dennes besigtigelse. Herunder med en del oplagret og rodet byggematerialer og derfor kan have taget fokus fra de omtalte fugtaftegninger.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at BB med sin karakterangivelse K2 (alvorlig skade), samt bemærkninger og note, har givet en rimelig retvisende bedømmelse udfra konstaterbare forhold på besigtigelsestidspunktet. Idet BB har vurderet, at der ikke var vandindtrængning, som følge af de meget lidt synlige spor på loftet. Det er skønsmandens opfattelse at karakteren K2, burde efterlade et indtryk hos KK om, at der er tale om et "alvorligt problem".

	Set i "bagklogskabens klare lys" er det skønsmandens opfattelse, at den interimistiske tagdækning, <i>kunne</i> have givet anledning til nøjere overvejelser hos BB omkring regnskærmens funktion og at karakteren K3, eller UN kunne have været anvendt. Endvidere en mere detaljeret beskrivelse, som ikke ville efterlade nogen tvivl om tagkonstruktionen/tagdækningens ringe tilstand.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens opfattelse, at det bedste resultat for et tæt tag, vil være at nedtage eksisterende alutagplader mv. og påsveje et nyt lag tagpap. Der forudsættes her, at tagflade under aluplader har et jævnt fald mod afløb, samt at underkonstruktion ikke har taget nævneværdig skade. Det er skønsmandens opfattelse, at den af KK tømreres forslag om en ny overdækning med stålplader ovenpå gammelt tagpaptag, vil give risiko for at skabe flere problemer end det løser. Det er skønsmandens vurdering, for ovennævnte foreslået udbedring, at omkostningsdelen for <u>havestue</u> taget vil andrage ca. kr. 8.800,-
Ad1. Forbedringer:	Det er skønsmandens opfattelse, at da der er tale om et i forvejen nedslidt tagpaptag, som har udgjort den egentlige tagdækning, må forbedringsdelen som minimum udgøre ca. 90 %. Svarende til kr. 7.920
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bem.