

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Der klages over at inddækningen ved 9 stk. ovenlysvinduer er mangelfuld udført, således der kan trænge vand ind. Ad. 2. Der klages over at undertagskrave ved ovenlys ligeledes er mangelfuld udført.
Klagers påstand:	K.K. mener at ovenstående 2 punkter bør fremgå af tilstandsrapporten, udarbejdet af B.B. i 2002. K.K. har konstateret forholdet ved at der kom en del vand ind ved regnskyl ved 1 stk. ovenlysvindue mod vejen sidst i xx 2006. Se billede 1. Før det havde de kun konstateret lidt vand indenfor 1 enkelt gang, som K.K. blot skønnede var specielt vind- / vejrforhold.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. forklarede at han ikke umiddelbart kunne huske ejendommen efter så mange års forløb (K.K. oplyste at de har malet facade og vinduer i en anden farve), men at han vurderer såvel punkt 1 + 2, som udført jfr. tidligere tiders byggeskik og at han ikke vurderer at der var nærliggende risiko for skade ved hans besigtigelse. Endvidere har ejerskifteforsikringen accepteret forholdet som en skjult fejl, idet de ikke har hørt fra dem.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol og ca. 10°.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. ----

Der kunne konstateres følgende:

Ad. 1 + 2.

Skønsmanden har kunnet besigtige forholdet, delvis udvendigt fra tagkant, dels indvendig ved ovenlysvinduerne, bortset fra det ene mod vejen, der var dækket af med plastik. Se billede 1.

Det vurderes generelt, at ovenlysvinduerne var lidt lavt placeret i tagfladen.

Taget er et tegltag, forsynet med Halotex-undertag eller lignende, skønnet oplagt for 15 – 20 år siden.

Der er anvendt ældre standard Velux-inddækninger.

Disse er dels fastgjort til ovenlysvinduet, dels er overgangen til undertaget fastgjort ved en trykimprægneret lægte, der ligger parallelt med ovenlysvinduerne. Se billede 2 + 3.

Der er ikke opbygget en traditionel undertagskrave som vi ser i dag.

Nederst ved ovenlysene er inddækning tilbanket, se billede 4, noget groft mod tegltaget, dels er det ført ud til undertaget i siderne.

Der kunne ikke konstateres direkte utætheder ved de 8 vinduer, det var muligt at besigtige.

Den nederste inddækning mod gården er udført med bly og mod vejen som Velux standard "bølge" og kan måske være lidt nyere, dog ikke meget ud fra ælde, principielt er de udført ens. Se billede 4 + 5.

Indvendig kunne konstateres vandskjolder og sprækkedannelser på træ-skunkvæg og underliggende stue-træloft mod vejen under

	det utætte ovenlysvindue. Se billede 6. I et værelse mod gården, under ovenlysvinduet i badeværelset, bemærkedes et par mindre små skjolder på træloftet.
Ad 1. Konklusion:	Punkt 1 + 2 slås sammen, på grund af sammenhængen.
	Den udførte ovenlysinddækning m.m. er ikke udført ud fra dagens normer og heller ikke helt jfr. vejledningen på tidspunktet for udførelsen. Løsningen med parallel lægten m.m. er dog set mange steder og kan nok betegnes som en tidligere byggeskik, hvor kunsten / problematikken var at etablere tæt samling mellem inddækning og undertag.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.B. skal visuelt kigge efter skader og nærliggende risiko for skader. Ved hans besigtigelse for 4 år siden var der, jfr. det oplyste, ingen utætheder og sælger der havde haft huset i 14 år, har under punkt 8.1 + 8.2 svaret nej til om der har været utætheder ved taget. Skønsmanden vurderer derfor, at B.B. ikke har haft skærpet undersøgelsespligt til at vurdere forholdet. Det skønnes derfor ikke at være en fejl fra B.B.'s side, at det ikke er nævnt i rapporten. Eventuelt kunne være kommenteret som K0 og / eller K1 under punkt 8.3, at nederste inddækning ses "groft tilpasset" ved ovenlysvinduet og en supplerende note: At der ikke sås indvendige vandskjolder eller lignende.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til montering af 9 nye inddækninger og undertagskrave, skønnes til. Kr. 36.000,-.

	Nedtagning af skønnet ½-delen af stueloft og opsætning af nyt, samt reparationer ved skunkvæg, skønnes til. Kr. 12.000,-. Maling af stueloft, samt skunkvæg 1. sal, skønnes til. Kr. 7.000,-.
Ad 1. Forbedringer:	Idet inddækningerne allerede er ældre, skønnes forbedringen til min. 50 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ønskes ikke.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.