

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1: Indtrængende vand i garage i overgang mod hovedhus og midt på loft, samt vandindtrængning i skunkrum i hovedhus. 2: Utæthed ved hovedhusets rygning. 3: Der mangler skruer i tagplader, samt der forekommer løse skruer. 4: Utæt inddækning ved skorsten og ved antenne. 5: Løse blyafdækninger på hulturens endestykker (4 stk), ved husets hjørner. Ved gennemgang forespørger klager om badeværelse med trægulv og lukket brusekabine er lovligt.
Klagers påstand:	Af klageskrift af 7 fremgår det at klager er af den opfattelse at ovenstående punkter ikke er nævnt i tilstandsrapport nr. F af den 2006
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I mail af afviser bygningssagkyndig at have skyld i punkterne 1, 2 og 5. Der konstateres fejl som forholdene er ved gennemgangen i ; i 2007, men ingen skyld erkendes.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let-skyet 20 grader.
Øvrige forhold:	Der var ikke af klager foretaget udbedringsarbejder af de aktuelle forhold på stedet. I skunken var der fjernet isolering, og garagetaget har været afdækket med presenning, for at undgå vandindtrængning.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	• Skjolder på dørkarms overstykke mellem garage og hovedhus. Ejer oplyser at det dryppe herfra i forbindelse med kraftig regn • Der ses skimmel og fugtskjold på ubehandlede gipsplader i garageloft mellem spær. Værst i område midt i garage. • Ved inspektion af tag fra stige fra begge ender af garage, kan det konstateres at der er utætheder i forbindelse med inddækning i overgang mellem garagetag og hovedtag. • Blyet som inddækningen mellem garagetag og hovedtag er udført i er ikke "banket" ned men klippet op og efterfølgende fuget. • Det er oplyst at inddækningen går et væsentligt stykke op under hovedtag. • Garagetaget er belagt med bølgeeternitplader. • Garagetaget er med et fald på 30 cm på 3,8 meter tagflade, en taghældning der er ca. 8 % • I rapport fra [redacted] konstateres det at der har forekommet vand, men at det ikke har medført angreb af skimmelsvamp. • I skunkrummet ved hovedtaget oplyses det at der har forekommet fugtig isolering, og mindre pytter. Isoleringen er p.t. fjernet i område. • Ejer oplyser at vandindtrængning kun forekommer i forbindelse med kraftig regn. • Tilstandsrapporten er udført [redacted] 006, som var en meget tør periode. • I tilstandsrapporten står der ikke nævnt forhold der vedrører inddækning eller garagens tag.
Ad 1. Konklusion:	På baggrund af ovenstående og de faktiske forhold som formodes at have været til stede ved gennemgangen inden den [redacted], vurderes det at fugtindtrængningen de forskellige observerede steder, skyldes defekt inddækning i overgang mellem garagetag og hovedtag. Det vurderes ikke umiddelbart at tagets lave hældning er årsag til utæthederne, men det kan ikke afvises at der kan være et vist indirekte sammenhæng, Tagets hældning burde forskriftsmæssig have været minimum 14 %.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl fra den bygningsagkyndiges side at forholdet vedrørende den defekte inddækning ikke er bemærket. Samt det er en fejl at det ikke er bemærket at taghældningen på garagen er for lav for tagbelægninger af pågældende type, hvilket øger risikoen for vandindtrængning og ned-

	sætter tagpladernes levetid.
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Det er foreslået fra ejerskifteforsikringens side at udskifte eksisterende tagbelægning med krydsfiner belagt med tagpap. Dette vil være en løsning der imødegår problemet med tagets manglende hældning og den defekte inddækning mod hovedtag vil da blive udskiftet samtidigt. Nærværende er tilbudt udført for kr. 27.660,- incl. moms og ejerskifteforsikringen har indvilliget i at betale dette, minus selvrisiko på kr. 10.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Der foreligger ikke umiddelbart oplysninger om eksisterende tagbelægnings alder. Men med baggrund i minimumskravet om at et tag forventes at holde tæt, er der ikke tale om forbedring i forhold til eksisterende.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var forligsdrøftelser, men den bygningsagkyndige ville gerne se ankenævnets afgørelse, før han tog stilling. På den baggrund var der ikke mulighed for at opnå forlig på stedet.
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2	• Rygningen vurderes at være den originale rygning fra husets opførsel i 1969. • På rygningen ses der mos. • Ved rygningen ses der revner i overgang mellem rygningsskit og tagbelægning, samt der forekommer stedvist udfalden rygningsskit. • Rygningen er meget smal, hvorved den har et lille overlæg til tagplader. • I loftrum kan det konstateres at der er skjolder på lægter ved rygning og der ses skjolder på loftsgulvet som følge af tidligere vandindtrængning. • Rygningen er placeret minimum 7 meter over terræn, hvorfor man ikke kan tilse rygningen direkte, men er nødsaget til at iagttage den fra stige eller terræn.
Ad 2. Konklusion:	Det vurderes at de skader som p.t. ses ved rygningen i form af revnet og udfalden rygningsskit også var til stede i forbindelse med gennemgangen før 2006, og at det er dette forhold som sammen med den smalle rygningsssten er skyld i indtrængende vand.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være bemærket som revnet og udfalden rygningsskit og have haft karakteren K3.
Ad 2. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Der foreligger tilbud på udskiftning rygning på kr. 10.063 kr. incl. moms. Som overordnet bemærkning skal det bemærkes at tagbelægningen er fra 1969, altså 38 år. Det vurderes at det er forbundet med nogen risiko at færdes på tagbelægningen, da denne er sprød og sårbar for skæve tryk, hvilket vil kunne medføre beskadiget tagplader i et u hensigtsmæssigt omfang. Det bør overvejes at udskifte hele tagbelægningen!
Ad 2. Forbedringer:	Ingen forbedring. Men som angivet i svar fra forsikringsselskab er vedligeholdelse af rygningsskit et forhold der kræver vedligeholdelse. Den eksisterende rygningsskit vurderes at have overlevet sin teoretiske levetid og på den baggrund vurderes den kun at repræsentere en pris svarende til 20% af nypris altså 2.013 kr.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Se under punkt 1.
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3	• I loftrummet kan det konstateres at der forekommer manglende skruer i tagplader, eller rettere sagt det kan konstateres at der er huller i tagpladerne, og man har ikke fundet underlag for skrue og derfor står hul ubenyttet hen. • Der kan ikke konstateres skader ved tagbelægningen som følge af manglende fastgørelse. • Enkelte skruer i tagpladerne sidder i dag ikke tætslutende. • I loftrum kan der konstateres sorte striber på tagpladernes underside hvor der er trængt vand ind og løbet på undersiden.
Ad 3. Konklusion:	Der er huller i tagbelægningen, men vandindtrængningen er begrænset.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at forholdet vedrørende manglende skruer i tagbelægningen ikke er bemærket.
Ad 3. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Der foreligger tilbud på i sætning af skruer og eftergåelse af øvrige på kr. 2.750,- incl moms. Bemærkningen vedrørende tagets fremskredne alder og færdsel på dette under punkt 3, gentages under nærværende punkt.
Ad 3. Forbedringer:	Isætning af skruer og eftergåelse af skruer er ingen forbedring.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Se ad1 desangående.
Ad 3. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4	• I overgangen mellem skorsten og tagbelægning ses der udfyldte huller i eternitbølgebelægningen, ind på loftet. • Ejer oplyser at der i forbindelse med snevejr kom betydelige mængder fygesne ind denne vej. • Der kan ikke udefra konstateres mangler ved skorstensinddækning. • Ved antennen forekommer der utæthed, hvilket ses i form af fugtskjolder på gulv under denne. • Antenneinddækningen kan ikke eftergås udefra p.g.a dennes høje placering
Ad 4. Konklusion:	Der kan konstateres huller i overgang mellem skorsten og tagbelægning der giver mulighed for indtrængende fygesne og der kan konstateres følger på gulv i loftrum som skyldes utæt inddækning ved skorsten.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forhold omkring skorsten og antenne burde være bemærket i tilstandsrapport, med karakteren K3
Ad 4. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Der foreligger tilbud på nye inddækninger ved skorsten og antenne på 4.750,- kr.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen forbedring
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Se ad 1
Ad 4. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5	• Facadernes murværk er udført således at murerne fortsætter længere ud end vindskeder, hvorved toppen af disse murvinger henstår "åbne" i toppen. På disse murvinger er lagt et stykke bly som i utilstrækkeligt omfang dækker dette murværk af, hvorved der kan trænge fugt ned i underliggende murværk. • Disse afdækninger er ikke fastgjort
Ad 5. Konklusion:	Det er åbenlyst at forekommende afdækning er utilstrækkelig og ikke i nødvendigt omfang fastgjort.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være bemærket med karakteren K3
Ad 5. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Der foreligger tilbud på nye inddækning på kr. 2.688,-
Ad 5. Forbedringer:	Ingen forbedring
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Se ad 1
Ad 5. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6, badværelse	• Badeværelse er med trægulv • I badeværelse er der opstillet lukket brusekabine.
Ad 5. Konklusion:	Forekommende forhold i badeværelset er lovlige såfremt brusekabinen er en VA-godkendt enhed, og at denne er anmeldt til kommunen og opstillet af autoriseret installatør.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen fejl eller forsømmelser
Ad 5. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	
Ad 5. Forbedringer:	
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 5. Eventuelt	