

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<u>Ad 1:</u> Taghældning kun 10°, hvilket er under foreskrevet minimum 14° og der er ikke udført undertag. Skotrende kun 7½ ° med overlæg kun 10 cm; ingen tætning i overlæggene. <u>Ad 2:</u> Utæthed i skotrender. Endvidere fugtskjolder efter indsivning gennem lofter. <u>Ad 3:</u> Murstik over gavlvindue (nord) revnet; hviler på vindueskarm.
Klagers påstand:	Taget skal ændres med evt. undertag, da det ikke er angivet i tilstandsrapport. Murværk skal ommures/forstærkes ved vinduet. Vi har ladet tagryg eftergå af fagmand med skumklodser og tætningsmiddel i skotrender. Alligevel drypper det fortsat gennem loft i stue og køkken ved regnvejr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	De udleverede tegninger viser 14½° på huset og 25° på tilbygning, hvilket opfylder minimumsfald på eternitplader. Skotrende med zinkinddækning kan godt have fald på 7½° og stadig være fagmæssigt korrekt. Overlægget på zink i skotrende er ikke muligt at afgøre uden adskillelse af konstruktionen. Ved min besigtigelse var der alene de i TR nævnte revner.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, solskin, + 5°C
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikring har afvist dækning af de anmeldte forhold.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1: Taghældning for lille:	Etplanshus 1962 (bygn. A-1). Tilbygning 1976 (bygn. A-2) (Foto 8+10+18). Tagdækning med bølgeeternit er udskiftet: Tagplader-B7 er (nr. 51190805+---06) fra 1999 (oplyst pr. tlf. af fabrikant); hvorfor udskiftning må være sket i sælgers ejertid. Bygn-A1 har paralleltag; dvs. indiv. loft er ført til kip. Taghældning er d.d. målt til 10 °. Tagplader ligger med korrekt ca. 15 cm overlæg. Rygningsplader er efter ejerskiftet blevet omlagt med nye skumklodser (foto 15+16+17). Overgang tagplader på bygn. A-1 + bygn. A-2 med skotrendeblik er efter ejerskifte eftergået og tætnet med "Rufakit". (Foto 11+12+13+14). Samlinger af zinkplader ikke plant tætsluttende (foto 11+12). Der er ikke påvist utætheder indvendigt i området under skotrender.
Ad 1: Konklusion:	Paralleltag (lukket konstruktion) med asbestfrie plader, lav hældning, tætte skumklodser uden rygningsventiler kan være udsat for kondensdannelse; (jfr. fabrikant). Eventuelt undertag vil kun kunne ses i udhæng pga. paralleltag. Skotrende af zinkplader kan udføres ned til 5°. (Her 7½°). Overlæg er ikke synligt. Der er ikke/kunne være anvendt blindfals. Det er ukendt, hvorledes der er sikret tæthed. Hvor plader buer, dannes adgang for mosdannelse (foto 11+12) og dermed risiko for utæthed mellem plader. Der er ikke tegn på opstået skade i underliggende konstruktion. Skønsmanden kan ikke d.d. vurdere, hvorledes tilstanden har været før den nu udførte tætning mod skotrender og tagrygning.
Ad 1: Fejl og forsømmelser:	TR side 12, pkt. 8: Der er valgt standardgruppen "15 – 35 grader". Oprindelig tegning angiver ikke hældning og er upræcis; (måling viser ca. 14 -18°). Tilbygningstegning angiver "25°". Præcis hældning kan ikke klart afgøres uden brug af vinkelmåling. BB kan, hvor der skønnes behov, foretage kontrolmåling med vinkelmåler (jfr. håndbogen). Det er ikke umiddelbart forventeligt, at kunne se forskel fra 10° til 14°.

	som er fabrikantens grænse for bølgeplader uden undertag. TR pkt. 8.3 burde have bemærkning om risiko ved zinkplade-samling. Der er risiko for skade på andre bygningsdele; dermed "K3"; evt. "UN", da konstruktionen ikke var synlig indefra.
Ad 1: Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	a): Tilbud på totaludskiftning incl. skotrender kr. 225.000.- er fremlagt. b): Renovering/tætning af skotrendeblik skønnes kr. 10.000.-
Ad 1: Forbedringer:	a): Kvalitets- og forbedringsværdi og afskrivning skønnes til ca. 50%. b): Skønnes til ca. 25%.
Ad 1: Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2.: Utæthed ved skotrende:	Loftsprofil i bygn-A-1 er paralleltag, (indvendig beklædning følger underside tagspær). Loftsplader er istandsat og overfladebehandlet efter udbedring af andre skader (via ejerskifteforsikring). I opholdsstue (modsat området med skotrende) drypper det d.d. fra kip ned i opsat skål. KK oplyser, at der også sker dryp i loftet i naborum (køkken).
Ad 2. Konklusion:	Det kan d.d. ikke afklares, i hvilket omfang der har været utætheder i samling mellem rygning/plader og omkring skotrende i tiden før renoveringen; og på tidspunkt for besigtigelsen (07.10.05). Nuværende utæthed gennem loft i stue og køkken kan ikke visuelt begrundes. Iflg. Eternit-fabrikant er asbestfrie plader mindre fugtsugende end de gamle. Skumklodser hindrer ventilation af det lave hulrum under plader. Der er ingen ventiler i rygning/tagflade. Mulighed for kondensfugt.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	<u>TR pkt. 8.3:</u> Mangel ved kitning af skotrende er nævnt "K2". <u>Pkt. 8.11:</u> "K1- Det ses ikke at tagrummet er ventileret", skønnes alene at vedrøre lavt rum over tilbygning; (se også side 4 pkt. 2) og ikke hovedtaget. Det kan ikke d.d. vurderes, hvorledes rygning og tagdækning fremstod ved besigtigelsen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Se svar ad 1.
Ad 2. Forbedringer:	-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Murstik over vindue mod nord:	<u>Nordgavl:</u> Vinduesfals – set indefra – buer let nedad i overkant (foto 1). Der er ingen revner i omgivende vægflader, - hvilket KK + BB bekræfter var samme forhold ved besigtigelsen. (KK erindrer, at sælger havde "Balle"-gardiner). Udvendigt ses revne fra terræn i sokkel (foto 5). op under vinduet i murværk (foto 2) og tv. op mod tag (foto 6) og th. gennem stik til tag (foto 4). <u>Sydgavl:</u> Revne i sokkel under træparti (foto 7). Sydgavl foto 8. <u>Vestside:</u> Revner ved hjørne (foto 9). Vestfacade foto 10.
Ad 3. Konklusion:	Murflader er i nyere tid filtsede. De fleste revner skønnes uden konstruktiv betydning ud fra alder og konstruktion. Revner i nordgavl skønnes opstået ved sætning. Stik over vindue skønnes udført traditionelt uden armering. Sætningen kan have svækket bæreevnen med belastning på karmparti. Årsag og omfang kræver geoteknisk undersøgelse.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	<u>TR pkt. 3.1</u> Samlet under "K2" er både revner i "gavl nord" og "langside vest", (køkken) nævnt. Murstik skønnes omfattet af bemærkningen. Risiko for skade på vinduet er "K3". "Note" oplyser: "En geoteknisk undersøgelse kan fastlægge, om revner har betydning for huset". Denne oplysning burde have givet "UN".
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	a): Forudsætter resultat af geoteknisk undersøgelse, ca. 18.000.-. b): Udskiftning af murstik alene skønnes kr. 10.000.-
Ad 3. Forbedringer:	Reparation skønnes ikke at tilføre forbedringer.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	