

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Mår i tagkonstruktionen 2. Knækkede tagsten langs tagfod 3. Manglende rygningbånd 4. Lunke i tag mod nordvest 5. Der mangler nedløbsbrønde ved nedløbsrør + nedløbsrør mod nordøst ikke funktionsdygtigt 6. Vandskjolder/vandindtrængen ved vindue mod sydvest
Klagers påstand:	Vi har konstateret følgende forhold, som efter vores vurdering burde have været omtalt i tilstandsrapporten: - Der er tydelige tegn på, at der har været mår i bl.a. isoleringen på taget. Der er huller, afføring og flosset isolering, der kan konstateres udefra. - Knækkede tagsten, der kan konstateres fra jorden. - Tagryg mangler tætning for fygesne. Dete kan observeres fra jorden. Tagryggen har i øvrigt andre mangler, som vist kun kan konstateres, hvis man inspicerer taget fysisk. - Tag buler ned på nordsiden, i området hvor der indenfor er loft til kip. Det kan indikere, at der er fejl i konstruktionen, så trækonstruktionen ikke kan holde til trykket fra et cementegltag evt. inkl. sne. - Der mangler nedløbsbrønde ved nedløbsrør. - Nedløbsrør mod nordøst har ikke været funktionsdygtigt. Der er tydelige tegn på det i form af algebelægning og vandstænk på facaden. Følgende observationer burde måske have været omtalt: - Undertag mod syd er heller ikke ført ud til tagrende. Dette er kun kommenteret i tilstandsrapporten på nordsiden. Der er dog en anden anmærkning vedr. sydsiden af taget, der måske kan retfærdiggøre den manglende kommentar vedr. undertaget. - Der har været vandindtrængning omkring store vinduespartier i stuen. Der er alene omtalt risici i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Må afvise klagen, grundet at der ikke var tegn på defekter vedr. husmår på besigtigelsestidspunktet. Og vedr. undertag er dette omtalt i tilstandsrapporten. Vedr. husmår dette er ikke noget vi kan besigtige med den konstruktion som taget har.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solrigt Temp. 8 °C
Øvrige forhold:	Der er ikke tegnet ejerskifteforsikring. Tagkonstruktionen bærer synligt præg af selvbyg, særligt afslutninger omkring taget, herunder stern og tagfod er ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Det fremgår af tilstandsrapportens SO at tag er udført som selvbyg.

	Skader omkring undertag og mangelfuldt udhæng er beskrevet i tilstandsrapporten, men skaderne kunne for forståelsens skyld være beskrevet som en samlet skade, ex ”Tagfodsløsning er ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Undertag afvander ikke korrekt, og er defekt, og tagrende er placeret forkert ift tagsten.”
--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Husmår i tagkonstruktionen	Der ses ekskrementer bag underbrædder i overdækket terrasse. Der ses huller i undertag og vindspærre ved tagfod – primært mod nord. Desuden isoleringsgranulat i mindre del af udhænget mod syd. Der er ikke adgang til lille loftrum mod syd/øst, og i den øvrige del af bygningen er loft til kip. KL oplyser at der ikke kan høres husmår, og man forventer den er flyttet.
Ad 1. Konklusion:	Koncentrationen af isoleringsmateriale i udhænget har ikke et omfang, hvor alene indicier på, at der har været husmår i tagrummet, kan forventes anført i en tilstandsrapport. Ekskrementer bag underbrædder synes heller ikke at være tegn på skade i en grad som bør beskrives. Undertag og vindspærre i facade er flere steder langs tagfod defekt, utæt og hullet. Forholdene er beskrevet i TSR. Samlet set – kan disse 3 forhold dog indikere at der er, eller har været, husmår i tagkonstruktionen. Eventuelt skadesomfang (i ex isoleringsmateriale og undertag) kan ikke visuelt konstateres, udover de synlige skader ved tagfod.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Husmår eller skadedyr i tagkonstruktionen er ikke et begreb som beskrives i håndbog for bygningssagkyndige, ej heller vejledninger til udarbejdelse. Dermed er der ikke umiddelbart en åbenlys fejl eller forsømmelse.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 1. Forbedringer:	-

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 1. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. [Knækkede tagsten langs tagfod	Der ses flere knækkede tagsten (5-6 stk) langs tagfod mod syd. Der ses ikke farvenuancer som kunne indikere at forholdet er opstået for nylig. Der er ikke blot tale om revnede tagsten, men om tagsten som mangler en del og er defekte.
Ad 2. Konklusion:	Skaden burde være beskrevet i tilstandsrapporten
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Manglende angivelse af skade
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	RØD – Der er flere defekte tagsten ved tagfod mod syd. Risiko: Der er risiko for vandskade på omkringliggende konstruktioner
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	3000,-
Ad 2. Forbedringer:	-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 2. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Manglende rygningsbånd	Der er ikke tætnet ved rygningstegl. Der ses ikke tagkit, rygningsbånd eller lignende.
Ad 3 Konklusion:	Jf. SIK's vejledning 7 – Hvad der ikke skal nævnes i en tilstandsrapport , er beskrevet: ” Ingen afdækningsbånd ved ventileret rygning (undertag og/eller toplægte er synlig under tagsten)”. Det anses derved ikke umiddelbart for en konstruktionsfejl eller synlig skade, at der ikke er tætning ved rygning ved denne type tag.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 3. Forbedringer:	-
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Lunke i taget	Der ses ikke nævneværdige ujævnheder eller lunke i tagfladen. Limtræ er synligt i bolig, og er af en umiddelbart tilstrækkelig dimension. Der ses ikke indvendig nedbøjning på loftet.
Ad 4. Konklusion:	Der er ikke tegn på nævneværdig skade.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	-
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 4. Forbedringer:	-
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 4. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Nedløbsbrønd og nedløbsrør	Nedløbsrør på nordlig facade er ført i rør i/langs jorden uden nogen nedløbsbrønd. KL har demonteret nedløbsrør mod nordøst, og konstateret at det var fyldt med jord. KL oplyser at vandet væltede ud af tagrenden når det regnede, pga. tilstoppet nedløb.
Ad 5. Konklusion:	Det skal ikke bemærkes i en tilstandsrapport når; ”Tagnedløb afvander direkte på terræn, hvis gamle huse er opført uden afløb” jf. SIK’s vejledning 7. Nedløbsbrønde eller mangel på samme beskrives normalt ikke i tilstandsrapporter, medmindre der er synlige tegn på skader eller fejlkonstruktion. Alger og misfarvninger på facade ved nedløbsrør synes ikke at adskille sig mærkbart fra øvrig facade. Der er ikke tegn på nedbrydning.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	-
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 5. Forbedringer:	-
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 5. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Vandskjolder ved vindue	Ved vindue mod syd - længst mod gavl ses misfarvning af indvendig vægbeklædning omkring lysning ved toppen af vinduet. Der ses ligeledes enkelte misfarvninger på limtræ i kip.
Ad 6. Konklusion:	Der måles ikke forhøjet fugt, og det vurderes at være en tidligere utæthed som er årsag til skade. Muligvis stammende fra tidligere utæthed ved inddækning omkring skorsten som blev udbedret for 2 år siden jf. tilstandsrapportens SO, alternativt fra utæt fuge ved vindue.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være beskrevet i rapporten.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	GRÅ – Der er misfarvning på beklædning ved vindueslysning mod sydvest og ved limtræ i stue. Der måles ikke forhøjet fugt, og forholdet vurderes at stamme fra tidligere utæthed.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring – kosmetisk forhold
Ad 6. Forbedringer:	
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 6. Eventuelt:	