

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der ses flere knækkede tagplader 2. Undertag ved udestue ligger forkert og har givet vand i træværk 3. Flere steder er træværk råddent, så skruerne i tagplader ikke længere kan skrues fast 4. Inddækning rundt om skorsten ses intakt? 5. Rygning over udestue gaber, så der kan komme vand ind 6. Tagrender og nedløb huset rundt er utætte 7. Bundstykke i hæve-/sænke skydedør er i dårlig stand/råddent Ved syn- og skønsforretningen oplyste KK's repræsentanter, at de havde et ekstra punkt, idet de her i vinter havde konstateret fugt-/vandindtrængen ved ydervæggen i 2 værelser. Syn- og skønsmanden kunne ikke måle forøget fugt, men se "løbere" m.m. som tegn på fugtindtrængen. Det var ikke muligt for syn- og skønsmanden at vurdere forholdet endeligt i tagrum, idet der blot var udlagt delvis løse plader i tagrummet. KK må få forholdet yderligere undersøgt for skadesårsag, idet yderligere undersøgelse falder udenfor en normal syn- og skønsforretning i HuseftersynsordningenP.
Klagers påstand:	1. Tag er ifølge 3 forskellige tømrere så ringe, at det bør udskiftes inden for overskuelig fremtid. Tilstandsrapporten siger 2046. Ca. 10 knækkede tagplader, 3 dårlige taghætter, hvoraf den ene er skiftet, da KL fik vand i, som gik i udsuget på badeværelset. Dette er udbedret for egen regning. 2. Undertaget over udestue ligger forkert, om det har givet følgeskader er uvist. 3. Lægter og udvendigt træ er rådnet flere steder, hvorfor tagplader ikke sidder monteret korrekt, da skruerne ikke kan hæfte i noget. 4. Inddækning rundt om skorsten skal udskiftes snarest, da denne ses utilstrækkelig. 5. Tagrygning er mangelfuld/ligger forkert. 6. Tagrender hele vejen rundt er dårlige, ødelagte. Nogle lappet med gaffatape. 7. Døre i udestue ses utætte og dårligt træ ved skydedør.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Der kunne konstateres 3 stk. lappede tagplader. Det bemærkes, at KK oplyste, at de havde gået på taget, hvilket i sig selv kan forårsage knækkede plader. BS besigtiger alene fra terræn/stige ved tagrende. Udskiftning opgjort til dagsværdi overstiger ikke den økonomiske mindstegrænse for erstatning på kr. 5.-8.000,- pr. skade.

Skønsmandens erklæring

	2. Der kunne visuelt ikke konstateres skade/følgeskader, og tagbelægningen kræver ikke undertag. 3. Tagrender er udtjente, og den nederste lægte er flere steder med trænedbrydning. Dagsværdien er meget begrænset, da tagrender/lægter er fra 1966. 4. Der kunne ikke konstateres en skade/utætheder. 5. Det nuværende fugt i mindre omfang vurderes ikke at have været synligt ved besigtigelsen i 2020. Der er ikke visuelle tegn på utætheder. 6. Tagrender er udtjente, og den nederste lægte er flere steder med trænedbrydning. Dagsværdien er meget begrænset, da tagrender/lægter er fra 1966. 7. Skydedøren går stramt, hvilket dog ikke er en skade. Forholdet er årstidsbestemt og ikke nødvendigt, hvis til stede i 2020.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet – 6°C
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Der ses flere knækkede tagplader	Taget er en gitterspær/bjælkespær konstruktion, der skønnes dækket med de oprindelige tagplader fra 1966. Tagpladerne skønnes oprindeligt som røde B7 plader, der ved besigtigelsen fremstod slidte og grå, med en del mosdannelser. Enkelte tagplader er udskiftet gennem årene, se foto 2. Tagfladerne blev besigtiget fra stige ud fra tagkant. Visuelt kunne der ses 3 tagplader, der er tætnet med alutape over tagplader mod øst, skønnet pga. de er revnede, se foto 3-4. (Det er udført af KK). Syn- og skønsmanden kunne ikke visuelt se øvrige revnede tagplader, men her har Ejerskifteforsikringen konstateret 8 revnede tagplader, og KK's håndværkere ca. 10 stk., konstateret ved færdsel på tagfladerne, hvilket ikke er en del af besigtigelsesmetoden under Huseftersynsordningen. Syn- og skønsmanden fastsætter derfor antallet af tagplader til 8-10 stk. på østsiden – Der konstateres ingen revnede tagplader mod vest.
Ad 1. Konklusion:	De revnede tagplader giver risiko for vandindtrængen, hvorfor de bør udskiftes.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten er udarbejdet i oktober 2020. Dvs. for 3 år og ½ måned siden. Forholdet er dog anmeldt til Ejerskifteforsikringen i juli/august 2022, dvs. knap 2 år efter udarbejdelsen. I sælgerskemaet i tilstandsrapporten svarer sælger, at taget netop er repareret, hvorfor syn- og skønsmanden skønner, at der ikke har været visuelle tegn på utætheder ved BS' besigtigelse. Vedrørende evt. revnede tagplader, så skønnes det, at hvis de var der på besigtigelsestidspunktet, så var det ikke muligt at se dem ud fra tagets generelle stand – Slidt overfladebehandling og mos. BS skønner derfor ikke at have begået fejl ved ikke at nævne evt. revnede tagplader i tilstandsrapporten.

Skønsmandens erklæring

Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen, jf. ovenstående.																		
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table><tr><td>Udskiftning af 8 stk. tagplader skønnes</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Til 1 mand 1 dag – 8 timer á kr. 550,-</td><td>kr.</td><td>4.400,-</td></tr><tr><td>Materialer – Tagplader og bortkørsel</td><td><u>kr.</u></td><td><u>2.000,-</u></td></tr><tr><td>I alt ekskl. moms</td><td>kr.</td><td>6.400,-</td></tr><tr><td>25% moms</td><td><u>kr.</u></td><td><u>1.600,-</u></td></tr><tr><td>I alt inkl. moms</td><td>kr.</td><td>8.000,-</td></tr></table> Det forudsættes, at tagplader nedtages hele og der benyttes handsker og værn m.m.	Udskiftning af 8 stk. tagplader skønnes			Til 1 mand 1 dag – 8 timer á kr. 550,-	kr.	4.400,-	Materialer – Tagplader og bortkørsel	<u>kr.</u>	<u>2.000,-</u>	I alt ekskl. moms	kr.	6.400,-	25% moms	<u>kr.</u>	<u>1.600,-</u>	I alt inkl. moms	kr.	8.000,-
Udskiftning af 8 stk. tagplader skønnes																			
Til 1 mand 1 dag – 8 timer á kr. 550,-	kr.	4.400,-																	
Materialer – Tagplader og bortkørsel	<u>kr.</u>	<u>2.000,-</u>																	
I alt ekskl. moms	kr.	6.400,-																	
25% moms	<u>kr.</u>	<u>1.600,-</u>																	
I alt inkl. moms	kr.	8.000,-																	
Ad 1. Forbedringer:	Ingen – Reparation.																		
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.																		
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.																		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Undertag ved udestue ligger forkert og har givet vand i træværk	KK har konstateret forholdet ved fysisk indgreb i tagkonstruktionen i forbindelse med fjernelse af udhængsbrædder i tagudhæng mod syd. Disse var nu genmonteret, hvorfor syn- og skønsmanden ikke kan besigtige forholdet, se foto 5. BS har heller ikke kunnet besigtige dette ved hans besigtigelse i oktober 2020, hvorfor der må henvises til Ejerskifteforsikringen. Punktet kommenteres ikke yderligere.
Ad 2. Konklusion:	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 2. Forbedringer:	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>															
Ad 3. Flere steder er træværk råddent, så skruerne i tagplader ikke længere kan skrues fast	Ved besigtigelsen ved tagkant fra stige stikprøvevis kunne konstateres, at den nederste taglægte på et stykke af ca. 8 meter mod sydøst – ved bryggerset m.m. var nedbrudt i varierende grad, se foto 6 + 7. Øvrige steder mod nordøst og vest fremstod træværk – lægte – i rimelig stand, og som det må forventes ved et ældre tag.															
Ad 3. Konklusion:	Den nederste taglægte på det lave stykke mod sydøst skal udskiftes, herudover udskiftning af nederste række tagplader.															
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Den nederste taglægte mod sydøst, der er visuelt synlig fra terræn, fremstår i så nedbrudt stand, at syn- og skønsmanden skønner, at forholdet også har været synligt ved BS’ besigtigelse i oktober 2020 og burde have været noteret i en retvisende tilstandsrapport.															
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Farve: Gul Skade: Der er påbegyndende nedbrudt træ i den nederste taglægte i tagudhænget mod sydøst. Risiko: Forholdet vil udvikle sig på sigt. Bemærkning: Det kan give anledning til at nederste række tagplader løsner sig.															
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til en udbedring af taglægte, inkl. udskiftning af nederste række tagplader, skønnes til: <table><tr><td>2 mand – 1 dag – 16 timer á kr. 550,-</td><td>kr.</td><td>8.800,-</td></tr><tr><td>Materiale inkl. bortskaffelse</td><td>kr.</td><td>3.200,-</td></tr><tr><td>I alt ekskl. moms</td><td>kr.</td><td>12.000,-</td></tr><tr><td>25% moms</td><td>kr.</td><td>3.000,-</td></tr><tr><td>I alt inkl. moms</td><td>kr.</td><td>15.000,-</td></tr></table>	2 mand – 1 dag – 16 timer á kr. 550,-	kr.	8.800,-	Materiale inkl. bortskaffelse	kr.	3.200,-	I alt ekskl. moms	kr.	12.000,-	25% moms	kr.	3.000,-	I alt inkl. moms	kr.	15.000,-
2 mand – 1 dag – 16 timer á kr. 550,-	kr.	8.800,-														
Materiale inkl. bortskaffelse	kr.	3.200,-														
I alt ekskl. moms	kr.	12.000,-														
25% moms	kr.	3.000,-														
I alt inkl. moms	kr.	15.000,-														
Ad 3. Forbedringer:	Idet der monteres ny lægte og nye tagplader sættes forbedringsværdien til mindst 50%.															

Skønsmandens erklæring

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen.

Ad 3. Eventuelt:

Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:															
Ad 4. Inddækning rundt om skorsten ses intakt?	Ved besigtigelse fra tagkanten af skorsten kan det ses, at skorsten er repareret på et tidspunkt – skønnet inden for de seneste år. Ved besigtigelse af skorstensinddækning skønnes den udskiftet på et tidspunkt, og er ikke den oprindelige. At KK har fået oplyst, at den er utilstrækkelig kan syn- og skønsmanden ikke se, idet den går ud i 2. bølge på begge sider, og er ført op bag skorstenen, se foto 8 + 9.															
Ad 4. Konklusion:	Syn- og skønsmanden kan ikke visuelt se skader på inddækningen, hvorfor der ikke skønnes nærliggende risiko for fugt/vandindtrængen ved normal, løbende vedligeholdelse, herunder fjernelse af mosknoide m.m. ved skorstenen.															
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapporten under tag, som en grå skade noteret: Skade: Der er udfaldne fuger og revner i skorsten. Risiko: Skader er af mindre betydning. Ovenstående skader skønner syn- og skønsmanden har været til stede ved BS’ besigtigelse, og at skorsten så er pudset op efterfølgende. Vedr. inddækningen kan syn- og skønsmanden ikke se skader, hvorfor det er i orden, at BS ikke har noteret noget om den.															
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen, jf. ovenstående.															
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table><tr><td>1 mand i 1½ dag – 12 timer á kr. 550,-</td><td>kr.</td><td>6.600,-</td></tr><tr><td>Maling</td><td>kr.</td><td>2.400,-</td></tr><tr><td>I alt ekskl. moms</td><td>kr.</td><td>9.000,-</td></tr><tr><td>25% moms</td><td>kr.</td><td>2.250,-</td></tr><tr><td>I alt inkl. moms</td><td>kr.</td><td>11.250,-</td></tr></table>	1 mand i 1½ dag – 12 timer á kr. 550,-	kr.	6.600,-	Maling	kr.	2.400,-	I alt ekskl. moms	kr.	9.000,-	25% moms	kr.	2.250,-	I alt inkl. moms	kr.	11.250,-
1 mand i 1½ dag – 12 timer á kr. 550,-	kr.	6.600,-														
Maling	kr.	2.400,-														
I alt ekskl. moms	kr.	9.000,-														
25% moms	kr.	2.250,-														
I alt inkl. moms	kr.	11.250,-														
Ad 4. Forbedringer:	Idet inddækninger skønnes nyere sættes forbedringsværdien kun til 20%.															

Skønsmandens erklæring

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen.

Ad 4. Eventuelt:

Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Rygning over udestue gaber, så der kan komme vand ind	Rygningen skønnes generelt at være den oprindelige, der er lagt i forbindelse med taget i 1966. Den lå generelt i rimelig stand, og som forventeligt for en næsten 60 år gammel rygning. På et tidspunkt er der etableret en tilbygning/udestue mod syd, hvor taget er blevet forlænget med et par tagplader – 2 rygningsplader. Ved besigtigelsen kan det ses, at der er lidt luft nederst på et par af bølgetoppene på begge sider af rygningen ved tilbygningen, se foto 10. Årsagen skønnes pga., at de nyere standard rygningsplader ikke helt passer i hældning til den oprindelige hældning på taget. Omfanget er begrænset, men KK har oplyst, at det har givet lidt vand ind på undertaget. Forholdet kunne dog ikke visuelt bekræftes ved syn- og skønsforretningen.
Ad 5. Konklusion:	Forholdet bør eftergås, og det bør undersøges, om der kan skaffes et par nye rygningsplader, der passer bedre til taghældningen, evt. lidt længere, så der kommer et større overlæg.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det er syn- og skønsmandens opfattelse, at gabene ved de 2 rygningsplader er så begrænset, at der visuelt ikke burde være risiko for fugt/vandindtrængen, og at det virkelig må have været tale om specielt vejrlig, for at der er kommet vand ind i konstruktionen. Det er ikke noget, der kan forventes at fremgå af en tilstandsrapport, når en sælger ikke oplyser, at der er utætheder vedr. taget. Der henvises derfor til ejerskifteforsikringen og BS har ikke begået fejl vedr. dette punkt.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningen til udskiftning af 2 rygningsplader og tætning af rygning skønnes til: <table><tr><td>1 mand ½ dag – 4 timer á kr. 550,-</td><td>kr.</td><td>2.200,-</td></tr><tr><td>Materialer m.m.</td><td><u>kr.</u></td><td><u>1.000,-</u></td></tr><tr><td>I alt ekskl. moms</td><td>kr.</td><td>3.200,-</td></tr><tr><td>25% moms</td><td><u>kr.</u></td><td><u>800,-</u></td></tr><tr><td>I alt inkl. moms</td><td>kr.</td><td>4.000,-</td></tr></table>	1 mand ½ dag – 4 timer á kr. 550,-	kr.	2.200,-	Materialer m.m.	<u>kr.</u>	<u>1.000,-</u>	I alt ekskl. moms	kr.	3.200,-	25% moms	<u>kr.</u>	<u>800,-</u>	I alt inkl. moms	kr.	4.000,-
1 mand ½ dag – 4 timer á kr. 550,-	kr.	2.200,-														
Materialer m.m.	<u>kr.</u>	<u>1.000,-</u>														
I alt ekskl. moms	kr.	3.200,-														
25% moms	<u>kr.</u>	<u>800,-</u>														
I alt inkl. moms	kr.	4.000,-														
Ad 5. Forbedringer:	Ingen – Reparation.															
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.															
Ad 5. Eventuelt:																

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:									
Ad 6. Tagrender og nedløb huset rundt er utætte	Tagrender på bygningen er udført i zink og skønnes generelt at være de oprindelige. Der konstateres flere steder utætheder i renderne og defekte samlinger, se foto 11 – 12 – 13. Flere steder var der tæringer i bunden af renderne, og forholdet skønnes af ældre dato.									
Ad 6. Konklusion:	De oprindelige tagrender m.m. fremstår generelt nedslidte og skønnes ikke længere blot at kunne repareres, og der må påregnes en generel udskiftning.									
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke noteret noget om tagrender og nedløb i tilstandsrapporten. Det er syn- og skønsmandens opfattelse, at forholdet med flere utætheder er af ældre dato, og også har været visuelt synligt ved BS' besigtigelse i oktober 2020, og burde have fremgået af en retvisende tilstandsrapport.									
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Farve: Rød. Skade: Der er flere utætheder ved tagrender og nedløb samt de ses tætnet med alu-tape. Risiko: Forholdet vil udvikle sig og kan give skader på underliggende bygningsdele.									
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til udskiftning af tagrender i alt ca. 35 lbm tagrender skønnes til, jf. Erfapris <table><tr><td>35 x kr. 800,- ekskl. moms</td><td>kr.</td><td>28.000,-</td></tr><tr><td>25% moms</td><td>kr.</td><td>7.000,-</td></tr><tr><td>I alt inkl. moms</td><td>kr.</td><td>35.000,-</td></tr></table>	35 x kr. 800,- ekskl. moms	kr.	28.000,-	25% moms	kr.	7.000,-	I alt inkl. moms	kr.	35.000,-
35 x kr. 800,- ekskl. moms	kr.	28.000,-								
25% moms	kr.	7.000,-								
I alt inkl. moms	kr.	35.000,-								
Ad 6. Forbedringer:	Levetiden af tagrender er sat til 60 år i Huseftersynsordningen. De eksisterende skønnes fra 1966, dvs. 58 år. Forbedringen skønnes derfor til $58/60 = 96\%$									
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	BS har tilbudt kr. 10.000,- ekskl. moms til fuld kompensation for alle klagepunkterne.									

Skønsmandens erklæring

Ad 6. Eventuelt:

Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>															
Ad 7. Bundstykke i hæve-sænke skydedør er i dårlig stand/rådnet	Mod syd er der foretaget en tilbygning/etableret en udestue skønnet i starten af 90'erne, idet der ligger en lovliggørelse/byggeansøgning på udestuen fra 1994. Skydedørene mod vest, der er udført i træ, skønnes derfor fra først i 90'erne. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at døren gik stramt og ved prøvestik bemærkes lidt nedbrudt træ nederst i glasliste og bundramme/limtræ, se foto 14 – 15 – 16.															
Ad 7. Konklusion:	Skydedøren, der skønnes et par og tredive år, skønnes ikke mulig at reparere forsvarligt ved udlusning, hvorfor der må påregnes en udskiftning.															
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Skydedøren fremstod ved syn- og skønsforretningen i en meget dårlig vedligeholdet stand. Når træ ikke vedligeholdes, vil f.eks. nedbrydning eskalere over kort tid, hvor syn- og skønsmanden ikke kan udtale sig om hvor nedbrudt træet var for over 3 år siden, idet sådanne skader nemt kan opstå på et par år. Syn- og skønsmanden kan derfor ikke konkludere/skønne, at BS har begået fejl ved ikke at nævne skydedøren i tilstandsrapporten fra 2020.															
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen jf. ovenstående.															
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til en udskiftning af skydedørspartiet skønnes til: <table><tr><td>2 mand i 2 dage – 16 timer á kr. 550,-</td><td>kr.</td><td>8.800,-</td></tr><tr><td>Materialer inkl. bortskaffelse</td><td><u>kr.</u></td><td><u>25.000,-</u></td></tr><tr><td>I alt ekskl. moms</td><td>kr.</td><td>33.800,-</td></tr><tr><td>25% moms</td><td><u>kr.</u></td><td><u>8.450,-</u></td></tr><tr><td>I alt inkl. moms</td><td>kr.</td><td>42.250,-</td></tr></table>	2 mand i 2 dage – 16 timer á kr. 550,-	kr.	8.800,-	Materialer inkl. bortskaffelse	<u>kr.</u>	<u>25.000,-</u>	I alt ekskl. moms	kr.	33.800,-	25% moms	<u>kr.</u>	<u>8.450,-</u>	I alt inkl. moms	kr.	42.250,-
2 mand i 2 dage – 16 timer á kr. 550,-	kr.	8.800,-														
Materialer inkl. bortskaffelse	<u>kr.</u>	<u>25.000,-</u>														
I alt ekskl. moms	kr.	33.800,-														
25% moms	<u>kr.</u>	<u>8.450,-</u>														
I alt inkl. moms	kr.	42.250,-														
Ad 7. Forbedringer:	Levetiden af døre/vinduer i træ sættes normalt til 40 år, hvorved forbedringsværdien kan skønnes til: 32 år/40 år = 80%.															
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.															

Skønsmandens erklæring

Ad 7. Eventuelt:

Ingen.