

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 10018

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Mur under tag i begge gavle er ikke afsluttet, hvorfor dyr og fugle kan komme ind på loftet og i murværk. 2. Tag er ikke afsluttet korrekt, hvilket giver fuglereder i de "klokker", der afslutter taget. 3. Inddækning mellem kviste og tag er ikke lavet rigtigt, hvorfor sne og regn kan komme ind under taget. 4. Tagrender er generelt ikke sat rigtigt op – og hælder ind mod muren – skulle sidde i vatter. (Vandret) 5. Fuglegitter er generelt 15 cm for langt tilbage, hvorfor fugle kan bygge rede under taget. 6. 2 helt løse mursten og hul bag ny opsat tagrende over køkkenvindue. 7. Der er ikke oplyst manglende radiator på værelse, hvilket ejer (sælger) var klar over, uden at oplyse dette ved salget, ligesom de øvrige 6 punkter.
Klagers påstand:	I forbindelse med indhentning af tilbud på pudsning af husets facader og gavle blev jeg af en lokal murermester gjort bekendt med ovennævnte mangler på murværk samt mangler og fejl mod tag. Desuden undrer jeg mig over de fejl der er konstateret på installationer, herunder bl.a. synlig betonkant i gulvafløb. Sælger har oplyst, at installationer er udført af autoriserede folk.
Den byggesagkyndiges forklaring:	Indklagede har i brev kommenteret hvert klagepunkt og har afsluttende oplyst at der efter indklagedes opfattelse er udarbejdet en retvisende rapport.
Vejret på besigtigelsespunktet:	Regn fra vest, vind ca. 7 sek./m. Temperatur ca. 6 gr. C.
Øvrige forhold:	Klager har tegnet ejerskifteforsikring ifølge klageskemaet. Klagepunkterne er anmeldt til forsikringsselskabet, som har kommenteret skaderne og skriftligt meddelt at punkterne 1, 6 og 7, vedr. skader og mangler på murværk samt manglende radiator i værelse på 1. sal, er dækket af forsikringen. De øvrige punkter er ikke dækket.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.1. Manglende afslutninger på murværk mod tag i begge gavle: Fotos nr.: 1,2,3,4,5,6,7 og 8.	Formure i begge gavltrekanter er ikke blevet ført korrekt op under de afsluttende vindskedesten. Specielt i den murede gavltrekanter mod sydøst er der flere huller, svarende til ca. 20 sten, jf. fotos nr. 4,5 og 7. Den murede gavltrekanter mod nordvest er af nyere dato og her er der huller i murværk forneden mod hver facade. De anvendte tagsten er B&C Danflock, der er med indlagte fugebånd, hvorfor undertag ikke kræves. Der er ej heller nedlagt undertag, men langs facader er der blevet nedlagt skråtstillet underlagsplade, der er forsynet med fodzink. Det er specielt ud for disse skråtliggende plader, der findes huller, jf. foto nr. 8. Pladerne burde have været afkortet, således murværket kunne føres korrekt op under vindskedesten.
Ad.1. Konklusion:	Begge gavltrekanter murværk er ikke håndværksmæssigt korrekt ført op under de afsluttende vindskedesten og arbejdet kan bedst karakteriseres som værende "lidt byggesjusk". Der er risiko for at nedbør, som fygesne og slagregn kan trænge ind og gøre skade på gavlene. Endvidere er der risiko for at dyr og fugle kan komme ind.
Ad.1. Fejl og forsømmelser:	Indklagede har i sin rapport under pkt. 3.1 Facader/gavle bl.a. oplyst, at der i begge gavle er flere dårlige fuger samt revnede og afskallede sten. Karakter K2. Desuden har indklagede under Generelle kommentarer til bygningernes tilstand bl.a. skrevet, at udvendigt murværk kræver nogen vedligeholdelse. Indklagede har delvis beskrevet skaderne med karakteren K2, men karakteren burde være K3 for "hullerne" i murværket, idet der er risiko for indtrængende nedbør. Det vurderes derfor, at indklagede har udvist mindre fejl og forsømmelser ved ikke at omtale dette mere præcist.
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	En udbedring af murværket i begge gavle vil medføre at vindskedesten skal demonteres – oppefra og nedad – og underlagsplader skal afkortes inden murværket færdiggøres. Overslag inkl. nødvendigt stillads vurderes til ca. kr. 20.000,00
Ad.1. Forbedringer:	Forbedring vurderes til ca. kr. 5.000,00 for den gl. gavltrekanter mod sydøst, mens der ikke er forbedringer mod nordvest, idet murværk og tag er af nyere dato.
Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.

Ad.2. Tag er ikke afsluttet korrekt, hvilket giver fuglereder i de "klokker", der afslutter taget: Fotos: 1,2,3,5 og 6.	Klager oplyste, at dette punkt vedrørte de "huller" der findes under Gratstartsten, som sidder forneden ved halvvalmene i gavlene, men var ikke sikker. Det kan også være "valmklokkerne" der sidder øverst på rygningen ved halvvalmene, som den lokale muremester har ment.
Ad.2. Konklusion:	Ifølge telefonisk henvendelse til leverandøren af tagstenene findes der ikke noget afslutning hertil. I stedet bør man iagttage ventilationskravene. Punktet vurderes bagatelagtigt.
Ad.2. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen fejl og forsømmelser fra indklagedes side.
Ad.2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad.2. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad.2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.
Ad.3. Inddækning mellem kviste og tag er ikke lavet rigtig, hvorfor sne og regn kan komme ind under taget: Fotos: 1,2 og 9.	Der er bl.a. klaget over at gummibåndene, der er monteret mellem udhæng på kvistene og skotrenderne, ikke sidder tæt mod bagvedliggende konstruktioner. Det kan derfor ikke udelukkes, at der kan trænge fygesne ind under specielle vind- og vejrforhold. Ifølge klager er der ikke registeret vandindtrængning ved kvistene. Bemærk at der ikke er adgangsmulighed til tagrum, hvilket der bør være for alm. servicering af tag og spær m.m.
Ad.3. Konklusion:	Der kunne ikke konstateres utætheder eller direkte fejlkonstruktioner på inddækninger omkring kvistene.
Ad.3. Fejl og forsømmelser:	Der vurderes ingen fejl og forsømmelser fra indklagedes side.
Ad.3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad.3. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad.3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.
Ad.4. Tagrender er generelt ikke sat rigtig op, og hælder ind mod muren. Fotos: 1,2,3 og 10.	Der er opsat nye tagrender og nedløb indenfor de seneste år. Tagnedløbene sidder cirka midt på facader og der er rimeligt fald mod nedløbene. Derimod er tagrenderne ikke monteret helt korrekt i rendejernene, idet renderne har fald indad mod muren. Det gælder hovedsageligt i enderne, jf. foto nr. 10.
Ad.4. Konklusion:	Tagrenderne vurderes at virke efter hensigten ved normal rensning/vedligeholdelse og forholdet skønnes at være bagatelagtigt. Monteringsarbejdet er udført lidt sjusket, men kan let rettes ved at demonteret renderne og rette/bøje rendejernene.

Ad.4. Fejl og forsømmelser:	Da klagepunktet er bagatelagtigt må det ikke forventes, at sådanne forhold bliver nævnt i en tilstandsrapport. Der er således ingen fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Midlertidig demontering tagrenderne og rette på rendejernene vurderes til ca. kr. 1.500,00
Ad.4. Forbedringer:	Ingen, idet tagrenderne er forholdsvis nye.
Ad.4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Ad. 5. Fuglegitter er generelt 15 cm for langt tilbage, hvorfor fugle kan bygge rede under taget. Fotos: Ingen	Fuglegitre er placeret over fodzinken i begge facadeudhæng, ca. 15 cm fra forkanterne. Normalt bør fuglegitre ligge ca. 5 cm fra forkanterne.
Ad.5. Konklusion:	Ovennævnte er konstateret af skønsmanden ved at løfte tagsten, der betragtes som "destruktive" handlinger efter de retningslinier der arbejdes efter ved udarbejdelse af tilstandsrapporter. Forholdet falder udenfor de undersøgelser en bygningssagkyndig skal foretage.
Ad.5. Fejl og forsømmelser:	Der er derfor ingen fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Evt. flytning af fuglegitre vil kræve, at de nederste rækker tagsten midlertidig skal fjernes. Overslag til flytning af fuglegitre vurderes til kr. 4.000,00
Ad.5. Forbedringer:	Ingen forbedring.
Ad.5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Ad. 6. 2 løse mursten og hul bag ny opsat tagrende over køkkenvindue. Fotos nr.: 3 og 11.	Bag tagrenden over køkkenvinduet – ved stige på foto nr. 3 – findes 2-3 løse mursten og et mindre hul svarende til en petring.
Ad.6. Konklusion:	Skaden er synlig, men ikke direkte omtalt i indklagedes rapport. Dog er der under Generelle vendinger omtalt dårligt murværk og fuger, som det også er nævnt under pkt. 1.
Ad.6. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes derfor, at indklagede har udvist mindre fejl og forsømmelser.
Ad.6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Tagrenden bør midlertidig demonteres for at rettet murværket. Udgiften vurderes til ca. kr. 1800,00
Ad.6. Forbedringer:	Forbedring sættes til ca. kr. 1000,00 på grund af det gl. murværk.
Ad.6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Var ikke muligt.

Ad. 7. Der er ikke oplyst manglende radiator i værelse. Foto nr. 12	Ved overtagelse af huset konstaterede klager, at der manglende en varmekilde/radiator i værelse på 1. sal.
Ad.6. Konklusion:	Klager har efterfølgende selv bekostet opsætning af ny vandbåren radiator i værelse på 1. sal, jf. foto 12.
Ad.6. Fejl og forsømmelser:	Da VVS-installationernes funktioner falder udenfor de forhold den bygningssagkyndige skal undersøge, er der ikke fejl eller forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udgiften til levering og montering af radiator anslås til kr. 6.000,- Klager har udleveret kopi af faktura der omfatter instruktion i gas (gaskedel) og montering af radiator. Ny radiator fremgår ikke af denne faktura.
Ad.6. Forbedringer:	Hele udgiften vurderes, som en forbedring.
Ad.6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Var ikke muligt.
Eventuelt:	Ejerskifteforsikringsselskabet har skriftligt tilkendegivet, at punkterne nr. 1,6 og 7 dækkes af forsikringen med fradrag af selvrisiko der udgør kr. 30.000,- pr. skadesag, dog maksimalt kr. 30.000 i hele forsikringsperioden.