

SKØNSERKLÆRING

J.nr.: 11021

Besigtigelsesdato:	23-05-2011
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsforretningen:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

<i>Oversigt over klagepunkter</i>	1. Yderste rygningsten mangler. 2. Manglende tagrender på kvisttage. 3. Rygning ligger løs og er ikke tæt. 4. Øvrige tagsten ligger hulter til bulter og mangler nogle steder bindere. 5. Lægterne på taget ligger med forkert afstand så tagsten kurer og ikke ligger tæt mod hinanden, således at der er risiko for, at solen mørner underliggende PVC. 6. Mindst 60 stk. frostsprængte mursten.
<i>Klagers påstand:</i>	Efter aftale med klager omformuleres klagepunkt 1 til; Utilstrækkeligt gavludhæng på kviste samt forkert udførte skotrender på kviste. Klager fastholder de øvrige klagepunkter.
<i>Den Bygningssagkyndiges forklaring:</i>	Der er ikke afgivet forklaring fra den bygningssagkyndige.
<i>Vejret på besigtigelsestidspunktet:</i>	Tørt, sol, 18 grader, let vind
<i>Øvrige forhold:</i>	Om ejendommen: Enfamiliehus fra 1945 opført i blankt murværk. Tag af 45 grader hanebåndsspær med senere oplagt tagdækning af teglsten. Kviste er udført med saddeltag og tagdækning af teglsten. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 08-09-2009. Købsaftalen er underskrevet af klager den 11-09-2009. Ejendommen er overtaget den 15-10-2009.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<i>Ad 1.:</i>	<i>"Utilstrækkeligt gavludhæng på kviste samt forkert udførte skotrender på kviste"</i> Kviste er udført med tagdækning af teglsten og tagdækningen afsluttes over vindskeder med ca. 2 cm udhæng (foto 3). Kvistes skotrender afsluttes nederst med aluflex-inddækning mod tagfladen (foto 4).
<i>Ad 1. Konklusion:</i>	Kvistes vindskeder er ikke udført korrekt tætsluttende mod tagstenene ligesom tagstenenes udhæng er for beskedent. Skotrenders afslutning med aluflex-inddækning mod selve tagfladen er dårligt udført. Enkelte tilskårne tagsten ved skotrender ligger ukorrekt.
<i>Ad 1. Fejl og forsømmelser:</i>	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Besigtigelse af taget skal ske fra terræn med kikkert, idet en 3 meter stige ikke kan nå op til tagkanten. Jf. sælgers oplysninger er kviste udført som medbyg i 2007, hvilket bør skærpe BB's undersøgelse heraf. Det vurderes, at BS burde have konstateret den forkerte udførelse af kviste og anført dette i tilstandsrapporten med karakteren K3 pga. risiko for følgeskader i form af vandindtrængning.
<i>Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Tilretning af tagsten på og ved kviste, tilskæring af vindskeder mod tagsten samt omlægning af aluflexinddækning. Kr. 6.000,00
<i>Ad 1. Forbedringer:</i>	Reparation af kviste medfører ikke forbedring af ejendommen.
<i>Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Parterne har ikke drøftet forlig vedr. klagepunktet.
<i>Ad 1. Eventuelt:</i>	Af klageskema fremgår, at forholdene ikke er udbedret. Klager oplyser imidlertid, at han efter overtagelsen, har foretaget tætning mellem tagsten samt tætning mellem kvistes skotrender og tagsten med skumstrimler og silikonefugemasse, for at undgå at der trænger vand ind. Forhold omkring den således udførte tætning indgår derfor ikke i skønserklæringen. Der gøres endvidere opmærksom på, at der kan gælde et håndværkeransvar med baggrund i udførelsestidspunktet 2007, idet det af sælgers oplysninger fremgår, at kviste er "medbyg". Det må således kunne konkluderes, at der indgår et uvist omfang af håndværksmæssig bistand i kvistes udførelse.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2.:	"Manglende tagrender på kvisttage" Der er ikke monteret tagrender på kviste (foto 1+2+ 3).
Ad 2. Konklusion:	Af bygningsreglementet fremgår ikke krav om etablering af særlige tagrender på kviste. Udførelsen vurderes ikke at medføre skader på bygningen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. At der ikke er tagrender på kviste er ikke en åbenlys ulovlighed og ej heller en skade og skal således ikke omhandles af en tilstandsrapport.
Ad2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der vurderes ikke behov for udbedring Kr. 0,00
Ad 2. Forbedringer:	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne har ikke drøftet forlig vedr. klagepunktet.
Ad 2. Eventuelt:	Forholdet er endvidere åbenlyst for enhver uden byggeteknisk indsig.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3.:	Rygning ligger løs og er ikke tæt. Rygningssten er udført med mekanisk fastgørelse til kiprem. Plastundertag er udført med ventileret rygning og fastgørelse af plastundertag op på sider af kipremmen (foto 5+6).
Ad 3. Konklusion:	Det kan ikke konstateres, at rygningssten ligger løst, ligesom der ikke er nogen indikation heraf (ingen manglende/ forskubbede rygningssten)
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Besigtigelse af taget skal ske fra terræn med kikkert, idet en 3 meter stige ikke kan nå op til tagkanten. BS skal ikke beskrive løse rygningssten medmindre det er konstaterbart fra terræn eller der er anden indikation heraf, hvilket ikke er tilfældet.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der vurderes ikke behov for udbedring Kr. 0,00
Ad 3. Forbedringer:	
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne har ikke drøftet forlig vedr. klagepunktet.
Ad 3. Eventuelt:	Der henvises endvidere til murermesterrapport af 12-04-2011 rekvireret af klager.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<i>Ad 4.:</i>	<i>"Øvrige tagsten ligger hulter til bulter og mangler nogle steder bindere".</i> Tagsten er fastgjort med bindere til taglægter. Stedvist ligger tagstenene ikke helt i lodret flugt (foto 7+8).
<i>Ad 4. Konklusion:</i>	Det vurderes, at de konstaterede forskubninger er af beskedent omfang og antal og ikke er usædvanligt for vingetegl, idet denne tagstenstype ikke har en fals som fastholder dem til hinanden. Der er monteret et uigennemsigtigt plastundertag herunder, hvorfor besigtigelse af tagdækning ikke kan ske indefra tagrummet. Det er således ikke muligt, uden destruktiv undersøgelse, at konstatere, om tagsten er fastgjort forskriftsmæssigt.
<i>Ad 4. Fejl og forsømmelser:</i>	Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten. BS skal ikke beskrive manglende bindere, medmindre det er konstaterbart eller der er anden indikation heraf, hvilket ikke er tilfældet her. At der stedvist er tagsten ude af flugt er ikke, at betragte som en skade eller et forhold som skal omfattes af tilstandsrapporten.
<i>Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Der vurderes ikke behov for udbedring Kr. 0,00
<i>Ad 4. Forbedringer:</i>	
<i>Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Parterne har ikke drøftet forlig vedr. klagepunktet.
<i>Ad 4. Eventuelt:</i>	Klager oplyser, at tagstenene forskubber sig i stormvejr. Der henvises endvidere til murermesterrapport af 12-04-2011 rekvireret af klager.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<i>Ad 5.:</i>	<i>Lægterne på taget ligger med forkert afstand så tagsten kurer og ikke ligger tæt mod hinanden, således at der er risiko for, at solen mørner underliggende PVC.</i> Forholdet kunne ikke konstateres (lægter er utilgængelige i tagrum pga, at der er monteret et ikke transparent plastundertag (foto 6). Evt. lysindfald imellem tagsten kan ligeledes ikke konstateres pga undertaget.
<i>Ad 5. Konklusion:</i>	Der ses ingen indikation af, at lægteafstanden er forkert eller tagstenene kurer.
<i>Ad 5. Fejl og forsømmelser:</i>	Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten. De pågældende forhold kan ikke afdækkes uden destruktiv undersøgelse og der skal således ikke fremgå noget herom i tilstandsrapporten.
<i>Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Der vurderes ikke behov for udbedring Kr. 0,00
<i>Ad 5. Forbedringer:</i>	
<i>Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Parterne har ikke drøftet forlig vedr. klagepunktet.
<i>Ad 5. Eventuelt:</i>	Der henvises endvidere til murermesterrapport af 12-04-2011 rekvireret af klager.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<i>Ad 6.:</i>	<i>Mindst 60 stk. frostsprængte mursten.</i> Der kan konstateres 50-80 mursten med forvitret overflade i varierende omfang, heraf ca 15-20 stk med egentlige frostafskalninger (foto 9+10).
<i>Ad 6. Konklusion:</i>	Murværket er fra 1945 og det er helt sædvanligt, at en mindre del af facadestenene er forvitret i overfladen gennem tiden. Bygningsdelen må uanset dette, stadig betragtes som intakt. Egentlige frostskadede sten er imidlertid en skade.
<i>Ad 6. Fejl og forsømmelser:</i>	Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten. Hvad angår de egentligt frostskadede sten, bør disse fremgå af tilstandsrapporten - med karakteren K1, idet der er tale om en mindre alvorlig skade, idet bygningsdelen ikke nedbrydes indenfor overskuelig tid.
<i>Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Udskiftning af 15-20 stk. frostskadede mursten. Kr. 5.000,00
<i>Ad 6. Forbedringer:</i>	Løsningen medfører ikke forbedring af ejendommen.
<i>Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Parterne har ikke drøftet forlig vedr. klagepunktet.
<i>Ad 6. Eventuelt:</i>	Der henvises endvidere til murermesterrapport af 12-04-2011 rekvireret af klager.

