

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget mandag d. 12. april 2012 i tidsrummet mellem kl. 10.00 til 12.20.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fejl og mangler i tagkonstruktionen, som er oplagt i 2007 af tidligere ejer. 2. Sætningsskade i ejendommens facade mod sydøst. 3. Fugtskjolder på gulv og væg i værelse mod sydøst. 4. Trægulv i værelse mod sydøst buler, og derved går underkant af indvendig dør på gulvet.
Klagers påstand:	Ad 1.: Det første klageforhold omhandler flere forhold, som KK finder, burde have været anført i den af BB udarbejdede tilstandsrapport. Følgende klagepunkter er IKKE anerkendt af KK's ejerskifteforsikring: a) Tagstenene er ikke ført korrekt 30-40 mm ud over fodblik ved tagrenden. b) Der er ikke monteret fuglegitter. c) Skotrende er ikke udført forskriftmæssigt efter "Tegl 36". d) Isolering er lagt ud til udhæng og lukker for ventilation. e) Lægter er ikke fastgjort korrekt. Følgende klagepunkter er anerkendt af KK's ejerskifteforsikring, men dog med en selvrisiko på kr. 12.000,- pr. skade: f) Undertaget er ikke klæbet fast til fodblik. g) Manglende krave, hvor undertag gennemskydes af aftrækskanaler, og aftrækskanalerne mangler kondensisolering. h) Der er ikke monteret vindspærre ved udhæng. i) Der er ikke monteret vindpap ved gavlbeklædning. j) Der er ikke opsat undertagsstrammere, så undertaget ikke blaffer. k) Der forekommer ikke fast gangbro i

	tagrummet. l) Aluminiumsinddækning, som afslutter vindskeden, sidder løs. m) Skotrende er ved udløb til tagrenden ikke afsluttet korrekt. n) Isolering i tagrummet ligger ikke optimalt. o) Sternbrædder på bagsiden af garagen er løstsiddende. Ad 2.: Ved sydøstlige hjørne ses der mod indkørselsside revnedannelse i murværket, som ikke er beskrevet i den af BB udarbejdede tilstandsrapport. Ad 3.: I sydøstlige hjørne i værelse med adgang fra bryggers ses der fugtskader på trægulv og væg i form af mørke skjolder på trægulvet og løst tapet samt puds på væg under radiator. Ad 4: I sydøstlige hjørne i værelse med adgang fra bryggers buler trægulvet, hvilket bevirker, at indvendig dør går på gulvet, når døren åbnes.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB har via mail af d. 28. feb. 2012 oplyst, at han ikke ønsker at kommentere sagen, før der er afholdt syn og skøn.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen var næsten skyfrit. Temperaturen var ca. 4-6 grader og med en meget svag vind.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Tagkonstruktionen	Taget på ejendommen er et sadeltag med gitterspær, belagt med betontagsten. Tag er oplagt for ca. 5 år siden af tidligere ejer. Følgende forhold er IKKE anerkendt af KK's ejerskifteforsikring: a) Betontagstenen ses ikke at være "trukket 30–40 mm ud i tagrenden i forhold til fodblikket som foreskrevet på side 25 i "Tegl 36". b) Under tagsten ved tagrende forekommer der ikke fuglegitter ned mod fodblik/ fodplade. c) Ved overgang tagsten og skotrende er der tætnet med rygningsskit. Hvorledes evt. vand på undertag bortledes bag rygningsskit i skotrende, kan ikke fastlægges uden destruktiv undersøgelse. d) Isolering i tagrum er flere steder lagt helt ud til undertag ved udhæng. Udhæng er dog lukket af sternbræt og underbeklædning, så der er ingen ventilationsmulighed ved udhæng. e) For undersøgelse, hvorvidt lægterne er korrekt fastgjort, kræver dette destruktivt indgreb. Destruktive undersøgelser er ikke indeholdt i huseftersynsordningen. Derfor kan det ikke vurderes, om lægterne er korrekt fastgjort. Følgende forhold er anerkendt af KK's ejerskifteforsikring: f) Der kunne fra stige, opsat ved tagrende, registreres, at undertaget ikke er klæbet fast til fodblik. g) Ved besigtigelse i tagrummet forekom der ingen tætsluttende krave mellem undertag og de ventilationskanaler, som gennembryder undertaget. Ventilationskanalerne i tagrummet er af alm. uisolereet flexslange. h) Der forekommer ingen vindspærre

	ved udhæng, hvilket dog ikke er nødvendigt, da der ikke forekommer muligheder for ventilation ved udhænget. i) Gavlbeklædningen er en vandretliggende træbeklædning, lagt på klink, opsat direkte på yderste spærfag. Der ses ingen vindspærrer bag træbeklædningerne på gavle. j) Undertag af banevare, opsat på langs med spær, forekommer løstsiddende uden fjedre eller klodser til opstramning af undertaget. k) Gangbroen i loftrummet består af løstliggende brædder. Enkelte steder dækket med tæpper. l) Afslutning på vindskeder er udført med en aluminiumskappe/ inddækning. Aluminiumsinddækningen er ikke tilstrækkeligt fastgjort til vindskeden og forekommer en del steder løstsiddende. m) Hvor skotrenden har udløb til tagrenden, er sammenbygningen ikke tæt, og der vil kunne løbe regnvand ind under udhænget. n) Der forekommer ca. 200 mm isolering mod tagrummet. Enkelte steder ligger lidt mere isolering og enkelte steder lidt mindre. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at isolering overordnet ikke har nedsat isoleringsevne. o) Sternbræt på bagsiden af garagen er udført i to stykker vandretliggende brædder med fer og not. Sternbrættet skal skjule tagrenden. Stenbræt på denne side af garagen er blevet presset ud, antageligvis efter meget sne på taget.
Ad 2. Revnedannelse i udvendig murværk	På hjørne mod sydøst ses en mindre lodret sætningsrevne i fugerne til murværket. Sætningsrevne vurderes forårsaget af, at der ved dette hjørne forefindes en mur, som forbinder garagen med beboelse, og som adskiller indkørsel med baghaven. Dette stykke mur har sat sig og har derved

Ad 3. Fugtskader på trægulv og væg Ad 4. Trægulv i sydøstlig hjørne buler.	"trukket" lidt i murværket til beboelsen, hvilket har forårsaget revnedannelsen i murværket. I sydøstlig værelse med adgang fra bryggers forekommer der et mindre værelse. Gulv i værelset er et tyndpladegulv af træ, hvori der i hjørnet ind til køkkenet ses en gammel fugtskade efter tidligere lækage. Tilsvarende ses der på den nederste del af skillevæggen ind mod køkken og bryggers fugtskade i form løstsiddende puds og tapet, Der er foretaget fugtmåling i såvel gulv som skillevæg, som viser, at der ikke er fugt i gulv og væg mere. Som følge af den under punkt 3 beskrevne fugtskade ses trægulv i samme værelse at have "løfte sig", således at gulv buler op på midten. Dette bevirker, at underkant af dør går på trægulv, når den åbnes.
Konklusion: Ad 1. Tagkonstruktionen	a) Det forhold, at tagstenene ikke er ført korrekt 30-40 mm ud over fodblik ved tagrenden, er efter min vurdering ikke et åbenlyst forhold. Det vurderes, at der ikke er risiko for følgeskader. b) Hvorvidt der er opsat fuglegitter under nederste tagsten, er umiddelbart ikke noget, der kan registreres uden at løfte den nederste tagsten. Det er dog min vurdering at for at sikre, at der ikke bygges fuglereder i hulrummet under tagsten, bør der forekomme fuglegitter. c) At skotrende ikke er udført som i "Tegl 36" behøver ikke at give anledning til bemærkninger i en tilstandsrapport. Skotrende skal blot være udført således, at den er tæt og ikke giver nærliggende risiko for skader. d) Der er ingen ventilationsmuligheder ved udhæng, da underbrædder og sternbrædder lukker helt tæt. At isolering er lagt helt ud til udhæng, vurderes ikke at have betydning for

	ventilationen af tagrummet. e) Det har ikke været muligt for syns- og skønsmanden at vurdere, hvorvidt lægterne under tagsten er fastgjort korrekt, da dette vil kræve, at tagsten løftes. At løfte tagsten vil være et destruktivt indgreb, og dette ligger udenfor de undersøgelsesmetoder, som der er inden for huseftersynsordningen. f) Det vil være muligt at undersøge, hvorvidt undertaget er klæbet fast til fodblikket ved blot at føre en skruetrækker op mellem undertaget og fodblikket. g) Manglende krave, hvor undertag gennembrydes af aftrækskanaler, og at aftrækskanalerne mangler kondensisolering, kan ses synligt i tagrummet. h) Det er umiddelbart ikke muligt at vurdere, hvorvidt der er monteret vindspærre ved udhæng eller ej. Som konstruktionen forefindes i dag, er der inden ventilation ved udhænget, da udhænget er lukket. i) I tagrummet ses gavlbeklædningen monteret direkte på det yderste spær-fag og uden vindpap/ vindspærre. Det, at gavlbeklædningen er opsat direkte på spær-faget, forårsager for stor afstand mellem befæstelsespunkter. Forholdet er synligt og tilgængeligt fra tagrummet. j) Undertaget kan ved en besigtigelse i tagrummet registreres at være meget løstsiddende, og det vil kunne forekomme blafrende i kraftigt blæsevejr. Hvorvidt der er monteret undertagsstrammere eller ej, er et løsningsforslag, som ikke skal anføres i en tilstandsrapport. k) Det er åbenlyst ved en besigtigelse i tagrummet, at gangbroen ikke er korrekt udført.
--	---

Ad 2. Revnedannelse i udvendig murværk Ad 3. Fugtskader på trægulv og væg Ad 4. Træ gulv i sydøstlige hjørne buler.	l) Aluminiumsinddækning, som afslutter vindskeden, er ikke tilstrækkeligt fastgjort til overkanten af vindskeden, hvilket kan ses fra jorden uden brug af kikkert eller stige. m) Skotrende er ikke korrekt sammenbygget med tagrende, hvilket kan konstateres fra stige. n) Det er min vurdering, at som isolering forefindes i tagrummet, er den i en rimelig stand. o) Sternbrædder på bagsiden af garagen er løstsiddende og buler meget ud. Forholdet er synligt ved alm. besigtigelse fra jorden. Revnedannelsen i udvendigt murværk er synligt ved en alm. visuel besigtigelse. Ved en gennemgang indvendigt i boligen ville de skader, som forekommer på gulv og væg i sydøstlig værelse, have været synlige i forbindelse med udarbejdelse af en tilstandsrapport. Der ses synlige skrabemærker på trægulvet i sydøstlig værelse, hvilket indikerer, at der forekommer en ujævnhed i gulvet.
Fejl og forsømmelser: Ad 1. Tagkonstruktionen	a) Tagsten, som ikke er ført 30-40 mm ud over fodblik ved tagrenden er efter min vurdering ikke et forhold, som giver anledning til bemærkninger i en tilstandsrapport. b) Manglende fuglegitter under nederste tagsten kan umiddelbart ikke registreres uden at løfte den nederste tagsten. At fjerne tagsten vil være et destruktivt indgreb, og dette ligger uden for de undersøgelsesmetoder, som der er inden for huseftersynsordningen. Forholdet

	skal ikke anføres i tilstandsrapporten. c) At skotrende ikke er udført efter "Tegl 36" behøver ikke at give anledning til bemærkning i en tilstandsrapport. Det er min vurdering, at forholdet ikke skal anføres i tilstandsrapporten. d) Det er min vurdering, at det forhold, at underbrædder og sternbrædder lukker helt tæt, og ikke giver ventilation til tagrummet, burde have været anført i tilstandsrapporten. e) Det har ikke været muligt for BB at vurdere, hvorvidt lægterne under tagsten er fastgjort korrekt, da dette vil kræve, at tagsten løftes. Forholdet skal ikke anføres i tilstandsrapporten. f) Det vil være muligt at undersøge, hvorvidt undertaget er klæbet fast til fodblikket, Forholdet omkring, at undertaget ikke er klæbet fast til fodblikket, burde have været anført i tilstandsrapporten. g) Manglende krave, hvor undertag gennembrydes af aftrækskanaler, og at aftrækskanalerne mangler kondensisolering, burde have været anført i tilstandsrapporten. h) Det har umiddelbart ikke været muligt for BB at vurdere, hvorvidt der er monteret vindspærre ved udhæng eller ej. Forholdet skal ikke anføres i tilstandsrapporten. i) I tagrummet ses gavlbeklædningen monteret direkte på det yderste spærfag og uden vindpap/ vindspærre. Det er min vurdering, at BB i sin tilstandsrapport burde have beskrevet forholdet om, at det ikke er korrekt at montere gavlbeklædningen direkte på spærfaget, og at der ikke forekommer vindpap/ vindspærre.
--	--

	j) Undertaget kan ved en besigtigelse i tagrummet registreres løstsiddende, hvilket burde have været anført. k) Det er åbenlyst ved en besigtigelse i tagrummet, at gangbroen ikke er korrekt udført, hvilket burde have været anført. l) Aluminiumsinddækning, som afslutter vindskeden, er ikke tilstrækkeligt fastgjort til overkant af vindskeden. Forholdet burde have været anført. m) Skotrende er ikke korrekt sammenbygget med tagrende, hvilket burde have været anført. n) Det er min vurdering, at som isolering er og forefindes i tagrummet, vil det ikke give anledning til bemærkninger. o) Sternbrædder på bagsiden af garagen er løstsiddende og burde have været anført.
Ad 2. Revnedannelse i udvendig murværk	Revnedannelsen i udvendigt murværk er synlig og burde have været anført.
Ad 3. Fugtskader på trægulv og væg	De skader, som forekommer på gulv og væg i sydøstlige værelse burde have været anført.
Ad 4. Trægulv i sydøstlig hjørne buler	De synlige skrabemærker på trægulvet i sydøstlig værelse burde have været anført.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 1. Tagkonstruktionen	a) Tilpasning af tagsten, som der er ført 30-40 mm ud over fodblik. kr. 25.000,- b) Montering af fuglegitter under nederste tagsten. Kr. 5.000,- c) Udføre skotrende efter "Tegl 36". Kr. 8.000,-

	d) Etablering af ventilation i underbrædder og sternbrædder. Kr. 2.500,- e) Det har ikke været muligt at vurdere, hvorvidt lægterne under tagsten er fastgjort korrekt, da dette vil kræve, at tagsten løftes. For prissætning skal der fjernes min. 10 % af tagbelægningen. f) Fastklæbning af undertag til fodblik. Kr. 5.000,- g) Montering af krave, hvor undertag gennembrydes af aftrækskanaler, samt udskiftning af aftrækskanalerne med flexslange, som er isoleret. Kr. 2.000,- h) Det har umiddelbart ikke været muligt at prissætte montering af vindspærre ved udhæng, da dette vil kræve destruktiv undersøgelse for vurdering af omfanget. i) Udskiftning af gavlbeklædning. Kr. 18.000,- j) Opstramning af undertag. Kr. 5.000,- k) Etablering af gangbro. Kr. 6.000,- l) Fastgørelse af aluminiumsinddækning, som afslutter vindskeden. Kr. 3.000,- m) Opretning af skotrende, sammenbygget med tagrende. Kr. 5.500,- n) Det er min vurdering, at isolering i tagrummet ikke skal ændres. o) Opretning af sternbrædder på bagsiden af garagen. Kr. 3.000,- Samlet reparation for opretning af fejl og
--	--

	mangler på tagkonstruktionen er kr. 88.000,- Ovenstående overslagspriser på tagkonstruktionen er reparationsudgift pr skade, hvis de udføres enkeltvis. Der vil kunne opnås reduktion i reparationsudgiften på ca. 35 %, hvis alle opgaverne på tagkonstruktionen udføres samtidig.
Ad 2. Revnedannelse i udvendig murværk	Reparation af revne i udvendigt murværk på sydøstlige hjørne. Kr. 800,-
Ad 3. Fugtskader på trægulv og væg	Udskiftning af gulv samt reparation af væg i sydøstlig værelse. Kr. 8.000,-
Ad 4. Trægulv i sydøstlig hjørne buler	Udbedring af de synlige skrabemærker på trægulvet i sydøstlig værelse er indeholdt i udbedringsprisen i forbindelse med udskiftning af trægulvet.
Ad 1. Forbedringer: Tagkonstruktionen	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at set i lyset af at såvel tagbelægning, undertag, gavlbeklædning samt inddækninger er udført i 2007, og derved kun er 5 år gl., er der ingen forbedring i forbindelse med opretning af tagkonstruktionen på beboelsen. Sternbrædder på garagen skønnes at være ca. 10 år gl. Træ fremstår uden træbeskyttelse og generelt i mindre god stand. Ved anvendelse af SKAFO – levetidstabeller, er der som følge af den dårlige vedligeholdelsestand en værdiforbedring på stjernbrædder ved udskiftning på 80 %.
Ad 2. Revnedannelse i udvendig murværk	Det vurderes, at der ingen værdiforbedring er ved reparation af mindre revne i murværket.
Ad 3 og 4. Fugtskader samt buler på trægulv i sydøstlig værelse	Gulvet i sydøstlig hjørne skønnes at være ca. 15 år og i en middel stand. Levetid for gulve, som forefindes i værelser, skønnes at være ca. 20 år.

	Det er derfor syns- og skønsmandens vurdering, at værdiforbedringen ved udskiftning af gulvet vil være ca. 75 %.
Ad 1 -2 . Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen ikke drøftet en forligsmulighed mellem parterne. Begge parter var enige om at fortsætte syns- og skønsforretningen og lade syns- og skønserklæringen udarbejde.
Ad 1. Eventuelt:	