

# SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 12086

|                                                                                                                                                                                              |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Besigtigelsesdato:                                                                                                                                                                           | 27.08.2012 |
| Ejendommen:                                                                                                                                                                                  |            |
| Klager:<br>(I det følgende betegnet som klager / K.L.)                                                                                                                                       |            |
| Beskikket bygningskyndig:<br>(I det følgende betegnet som indklagede / B.S)                                                                                                                  |            |
| Ansvarsforsikringsselskab:<br>(I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)                                                                                                        |            |
| Tilstede ved skønsmødet:<br>(Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager).<br>(I det følgende betegnet som klagers murermester xx<br>Indklagedes tømrer yy) |            |
| Bilag (herunder relevante tilbud):                                                                                                                                                           |            |
| Datering, navn og underskrift:                                                                                                                                                               |            |

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Manglende beskrivelse af utæthed ved skorstensinddækning.</li><li>2. Manglende beskrivelse af vandindtrængning gennem tagflader.</li></ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Klagers påstand:                    | <p>Manglende beskrivelser i tilstandsrapporten af de to nævnte klagepunkter har medført:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. En dårligere position i købsforhandlingerne med hensyn til at involvere skaderne i prissættelsen.</li><li>2. Værditab på ejendommen som følge af skadernes efterfølgende afdækning.</li><li>3. U hensigtsmæssig og fordyrende rækkefølge af udbedringsarbejder, igangsat inden afdækning af forholdene som beskrevet i klagepunkterne.</li></ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | <p><b>Skorstensinddækning:</b><br/>Belægning på træværk ved skorstensgennemføringen blev ved gennemgangen tolket til at være mørtelrester fra en tidligere pudning af skorstenen. Herudover har den tidligere ejer oplyst, at der har været skader ved skorstensinddækningen, men at taget ikke har været utæt.<br/>Den forrige ejer har oplyst, at der har været utætheder ved skorstenen, men at disse er udbedrede. Rapport xx, 19.05.2008.</p> <p><b>Tagsten:</b><br/>Der blev ikke ved gennemgangen fundet skader på tagbelægningen ud over hvide skjolder på bagsiden af nogle tagsten.<br/>Det blev vurderet, at skjolderne skyldtes indtrængning af mindre mængder vand, der efterfølgende er ventileret bort fra loftsrummet uden at gøre skade på omgivelserne.<br/>Både den tidligere og den forrige ejer har herudover begge oplyst, at der ikke har været utætheder i taget.</p> |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Tørvejr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Øvrige forhold:                     | Ingen bemærkninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                                                   | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. Manglende beskrivelse af utæthed ved skorstensinddækning. | <p>Den oprindelige, opmurede skorsten er senere blevet inddækket med en kappe af kunststof. Tætningen mellem skorsten og tag er i gennemføringen baseret på den oprindelige inddækning, idet kappen blot er placeret ovenpå denne inddækning. Foto nr. 1 og 3.</p> <p>Udefra ses en åben samling i inddækningen ved skorstenens nord-østlige hjørne. Foto 3, pil 1.</p> <p>Indvendig i loftrummet kunne der iagttages et hul i inddækningen i skorstenens nord-østlige hjørne. Foto nr. 4 og 5.</p> <p>Hullet kan ikke ses udefra, da den befinder sig bag kappen. Foto nr. 3, pil 2.</p> <p>På et billede fremvist af klager kunne ses, at der er en revne i den elastiske tætning mellem kappen og skorstenspiben på skorstenens overside. Det kan betyde, at der kan løbe vand ned mellem den oprindelige skorstenspipe og kappen. Dette vand vil ligeledes blive ledet ned på inddækningen ved skorstenens rod.</p> |
| Ad 1. Konklusion:                                               | <p>Inddækningen ved skorstenens gennemføring i taget skal tættes, så der ikke kan løbe vand ind i tagrummet med risiko for skader på træværk og isolering.</p> <p>Den afdækkede utæthed ved skorstenens top bør også tættes, da der ellers kan trænge fugt ind bag kappen med nedbrydende følger for skorstenspiben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:                                     | <p>Hullet i inddækningen, billede nr. 4 og 5 burde have været opdaget af den sagkyndige og beskrevet i tilstandsrapporten.</p> <p>Oplysningerne i de tidligere rapporter, om at der har været problemer med denne inddækning, bør skærpe opmærksomheden, selv om det er oplyst, at forholdene er udbedrede.</p> <p>Ved synsforretningen stod der en balje bag skorstenen, til opsamling af det vand der drypper gennem inddækningen.</p> <p>Det er oplyst i bilagsmaterialet, at denne balje også har været der ved gennem-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | <p>gangen forud for tilstandsrapporten. Hvis den har været der, ville den ikke blive overset ved en undersøgelse fra gangbroen af skorstenens gennemføring i taget. Derimod ville revnen i fugen over skorstenen ikke kunne forventes at blive registreret i rapporten, da det ikke forventes, at en sagkyndig kravler op på skorstenen for at undersøge denne oven fra.</p> |
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | <p>Udbedring af inddækningen ved skorstenens rod skønnes at kunne udføres for ca. 15.000 kr. inkl. moms. Den forholdsvis høje pris skyldes, at kappen skal løftes for at kunne udbedre inddækningen. Ved genplacering af kappen bliver den krakelerede fuge over skorstenen derfor inkluderet i udbedringen.</p>                                                             |
| Ad 1. Forbedringer:                                | <p>Der er ikke tale om en forbedring, men om at bringe forholdene op på et forventeligt niveau.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:                | <p>Ingen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ad 1. Eventuelt:                                   | <p>Ingen bemærkninger.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                                                     | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 2. Manglende beskrivelse af vandindtrængning gennem tagflader. | <p>Tagbelægningen består af betontagsten, der ligger under ca. 45° med vandret plan. De vandrette samlinger er tætnede med fugemasse, medens de lodrette samlinger ikke er fugede. Foto nr. 6.</p> <p>Der kunne konstateres flere samlinger med kalkskjolder på indersiden af tagstenene, som det ses på foto nr. 6.</p> <p>Herudover konstateredes et enkelt sted, ved gavlen mod vest, at den vandrette fuge havde sluppet vederlaget og et enkelt sted, nær skorstenen, hvor den vandrette fuge manglede. Foto nr. 7 og 8.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 2. Konklusion:                                                 | <p>I henhold til den gældende Vejledning for oplægning af betontagsten, april 2010, kan understrygning anvendes ved taghældninger over 20°. Det oplyses videre at <i>"foruden vandret, skal den lodrette samling fuges mindst 3 - 5 cm op"</i>.</p> <p>Denne formulering er en stramning i forhold til tidligere oplægningsvejledninger. I den tilsvarende vejledning fra 1979, der også skønnes at afspejle forudsætningerne i 1977 hvor taget blev lagt, står der: <i>"Det anbefales at fylde 3 – 5 cm i lodrette fuger"</i>.</p> <p>Ved oplægningen var det altså ikke et krav, men en anbefaling. I betragtning af tagets hældning på 45° - altså meget større end minimumshældningen på 20°, som også indgik i vejledningen fra 1979, - forekommer det forsvarligt, at "anbefalingen" ikke er fulgt i det aktuelle tilfælde.</p> |
| Ad 2. Fejl og forsømmelser:                                       | <p>Da den sagkyndige skal vurdere bygningen i forhold til <i>"tilsvarende huse af samme alder og type"</i> anses det ikke for en fejl, at tilstandsrapporten ikke indeholder en bemærkning om mangelfulde fuger generelt.</p> <p>Da der ikke er tegn på opfugtning over længere tid af træværket loftsrummet, er der heller ikke her en anledning til at fejlmelde tagbeklædningen.</p> <p>Der burde dog have været gjort opmærksom på de ovenfor nævnte defekter og mangler ved den vandrette fuge.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                    |                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Udbedring af fejl og mangler ved den vandrette fuge, som beskrevet ovenfor, skønnes at kunne udføres for ca. 3.000 kr. inkl. moms. |
| Ad 2. Forbedringer:                                | Der er ikke tale om en forbedring, men om at bringe forholdene op på et forventeligt niveau.                                       |
| Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Ingen                                                                                                                              |
| Ad 2. Eventuelt:                                   | Ingen bemærkninger.                                                                                                                |