

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12087

Besigtigelsesdato:	Den 12.09.2012
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S.)	
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 muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	Den 12. oktober 2012

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter, jf. K.L.'s bilag:

Ad. 1.

Køkken / alrum.

- Større lunker / sætning i klinkegulv, klinker med manglende vedhæftning og 1 revnet klinke.

Ad. 2.

Badeværelse 1 (Forældrebadeværelse).

- Hjørnefugerne væg / væg og gulv / væg udført hårde (mørtel) og er revnet.

- 4 gulvfliser i brusenichen revnet.

- 3 gulvfliser (minimum) revnede, udenfor brusenichen.

- Sætning af gulv.

- Manglende vedhæftning af fliser.

- Nederste række fliser i brusenichen forkert opsat.

- Fri betonkant øverst i gulvafløb.

- Tæring på afløb fra håndvask, samt røret er ført direkte ned i gulv, uden muffe m.m.

Ad. 3.

Badeværelse 2 (Gæstetoilet).

- Revnet hårde hjørnefuger flere steder, bortset fra brusenichen.

- 1 revnet gulvflise og flere med manglende vedhæftning, udenfor brusenichen.

- I brusenichen minimum 1 revnet vægflise, samt en lodret fuge som er revnet over et længere stykke.

- Fri betonkant øverst i gulvafløb.

- Tæring på afløbsrør fra håndvask.

	<p>Ad. 4. Bryggers.</p> <ul style="list-style-type: none">- Adskillige gulvklinter med manglende vedhæftning, samt minimum 3 revnet.- 3 revnede vægfliser over vask i bryggersbord og flere uden vedhæftning.- Fri betonkant øverst i gulvafløb. <p>Ad. 5. Vinduer / døre.</p> <ul style="list-style-type: none">- Tætningsbånd ved flere vinduer – døre mangler. <p>Ad. 6. Tagkonstruktion (utætte skotrender).</p> <ul style="list-style-type: none">- Efter kraftig regnvejr trænger regnvand ind ved loftbjælken stue – køkken / alrum. <p>Ad. 7. Tagkonstruktion (utæthed, skorsten, lodret aftræk, ventilationshætte).</p> <ul style="list-style-type: none">- Efter kraftig regnvejr trænger regnvand ind ved bryggersloft. <p>Ad. 8. Tagkonstruktion (manglende tagbindere).</p> <ul style="list-style-type: none">- Der mangler tagbindere på betontagsten i tagrum. <p>Ad. 9. Tagkonstruktion (lysindfald / manglende understrygning).</p> <ul style="list-style-type: none">- Lyshuller – slip ved kitning / understrygning. <p>Ad. 10. Tagkonstruktion (vindskeder).</p> <ul style="list-style-type: none">- Der er begyndende nedbrydning af træet, specielt de vandrette brædder på vindskeder. <p>Ad. 11. Isoleret udhus (forkert tagkonstruktion).</p>
--	--

	<p>- Der trænger fugt / vand ind efter kraftig regnskyl i udhuset.</p>
<p>Klagers påstand:</p>	<p>Ad. 1. <u>Køkken / alrum.</u> Forholdet med sætning / lunger og klinker med manglende vedhæftning burde være nævnt i tilstandsrapporten.</p> <p>K.L. var klar over der var enkelte klinker med manglende vedhæftning, jf. allonge til købsaftalen, men ikke i et omfang, som nu konstateret, ej heller sætning / lunger i gulvet.</p> <p><u>Krav.</u> K.L. ønsker forholdet udbedret, herunder opretning af lunger / sætninger og omlægning af klinker, inkl. følgearbejder.</p> <p>Ad. 2. <u>Badeværelse.</u> De manglende forhold ved badeværelset – se K.L.'s bilag A - burde være nævnt i tilstandsrapporten.</p> <p><u>Krav.</u> K.L. ønsker forholdene udbedret, ejerskifteforsikringen har vedkendt delvis erstatning kr. 24.475,-, inkl. moms, dog udestår stadig endelig løsning af fliseflugt i brusenichen m.m., fliser med manglende vedhæftning, samt forkeret udført gulvafløb og afløb fra vask.</p> <p>Ad. 3. <u>Badeværelse 2.</u> De mange forhold vedrørende gæstebadeværelset – se K.L.'s bilag A – burde være nævnt i tilstandsrapporten.</p> <p><u>Krav.</u> K.L. ønsker forholdene udbedret, inkl. følgearbejder.</p> <p>Ejerskifteforsikringen har afvist.</p> <p>Ad. 4. <u>Bryggers.</u> Forholdene vedrørende bryggers burde være nævnt i tilstandsrapporten.</p>

	<p><u>Krav.</u> Forholdene udbedres, inkl. følgearbejder.</p> <p>Ejerskifteforsikringen har afvist.</p> <p>Ad. 5. <u>Vinduer / døre.</u> Forholdet vedrørende de defekte – utætte tætningsfugebånd omkring vinduerne burde være nævnt i tilstandsrapporten.</p> <p><u>Krav.</u> Forholdet udbedret – udskiftning / reparation.</p> <p>Ejerskifteforsikringen har ikke forholdt sig til punktet.</p> <p>Ad. 6. <u>Tagkonstruktion - Utætte skotrender.</u> Den bygningsagkyndige har i tilstandsrapporten, bemærket skjolder på skotrender som kosmetisk skade, men K.L. har konstateret vandindtrængning 2 gange i 2010, trods reparation af skotrender i forbindelse med allonge / købet af ejendommen.</p> <p>Forholdet er udbedret på grund af vandindtrængning og ejerskifteforsikringen har dækket.</p> <p><u>Krav.</u> Selvrisikoen på kr. 5.000,-.</p> <p>Ad. 7. <u>Utæt skorstensinddækning, gasaftræk og ventilationshætte.</u> K.L. har konstateret utæthed efter kraftig regn ved ovennævnte og ejerskifteforsikringen har konstateret, at inddækningen er forkert udført – forsøgt repareret.</p> <p>På bryggersloftet ses flere fugtaftegninger, som indikerer at indtrængning af vand er sket flere gange tidligere.</p> <p>Forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten.</p>
--	---

	<p><u>Krav.</u> Ejerskifteforsikringen har anerkendt forholdet med kr. 41.698,-, inkl. moms.</p> <p>Krav går på selvriskoen – min. kr. 5.000,-.</p> <p>Ad. 8. <u>Taget – manglende tagbindere.</u> Forholdet med den manglende binding af tagsten, kun hver 5. – 6. tagsten bundet, mod hver 3. (krav i dag) burde være nævnt i tilstandsrapporten.</p> <p>Endvidere har K.L. mistanke om, at kun hver 2. sten er bundet ved tagudhæng og gavle (krav i dag – hver sten bundet i yderste række).</p> <p><u>Krav.</u> Forholdet udbedres, det vil sige gennemgang og efterbinding af tagsten.</p> <p>Ejerskifteforsikringen har afvist, dog vil de dække binding af den nederste række tagsten – såfremt en undersøgelse viser at de ikke alle er bundet.</p> <p>Ad. 9. <u>Taget – manglende understrygning / lysindfald.</u> K.L. ser tydelig lysindfald i tagrummet og der er derved risiko for fygesne og indtrængning af regnvand, forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.</p> <p><u>Krav.</u> Forholdet udbedres, gennemgang / omlægning af tagsten og genopretning af manglende understrygning, hvor den er defekt / mangelfuld.</p> <p>Ejerskifteforsikringen har afvist forholdet.</p> <p>Ad. 10. <u>Tag – vindskeder.</u> Der er begyndende nedbrydninger af træet og forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.</p> <p><u>Krav.</u> Undersøgelse af omfanget og eventuelt udskiftning / maling af vindskeder.</p>
--	--

	<p>Ejerskifteforsikringen har afvist forholdet.</p> <p>Ad. 11. <u>Udhus.</u> K.L. har konstateret, at tagkonstruktionen på udhuset er forkert udført, der er fugtindrængning efter kraftig regnvejr.</p> <p>Isoleringen er lagt mellem loftbrædder og direkte med PVC Fastlock tagplader uden ventilation eller dampspærre, hvorfor det giver risiko for fugtskader på trækonstruktioner.</p> <p>Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.</p> <p><u>Krav.</u> Udbedring af forholdet – undersøgelse af omfanget og reparation af loft / tag, så ventilationskrav m.m. opfylder i henhold til gældende regler.</p> <p>Ejerskifteforsikringen har besigtiget forholdet, men vil ikke gå mere ind i sagen forinden forholdet er blevet undersøgt og problemet afdækket.</p>
Den bygningsagkyndiges forklaring:	<p>Ad. 1 - 11.</p> <p>B.S. har generelt afvist alle forhold med henvisning til, at huset ved hans besigtigelse i oktober 2009 var som beskrevet i hans tilstandsrapport og at de nævnte forhold er på grund af almindelig slitage, forhold uden praktisk betydning, vejrligets indflydelse etc.</p>
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, 20° C.
Øvrige forhold:	Ingen.

<p>Eventuelle forligsdokumenter.</p> <p>Ad. 2 – Badeværelse.</p>	<p>med henvisning til alderen - 27 år, samt at der kan vælges en mere tidstypisk farve på klinkerne (moderne farvetype).</p> <p>Ingen.</p> <p>Ad. 2. Ved besigtigelse i det store badeværelse, der skønnes at være det oprindelige fra 1985, bemærkedes 4 revnede gulvfliser i brusenichen, samt 3 – 4 udenfor og en meget hårfin revne i en række ind mod bryggers.</p> <p>Ved prøvebankning konstateredes enkelte med manglende vedhæftning midt i rummet og ingen i brusenichen.</p> <p>Se billede 6.</p> <p>Til venstre i brusenichen bemærkedes en lodretgående revne og nogle hultlydende klinker ved prøvebankning.</p> <p>Se billede 7.</p> <p>På midtervæg og endevæg bemærkedes ligeledes nogle hultlydende vægfliser.</p> <p>Ved overgangen gulv / væg og i hjørne bemærkedes mindre revne i fugen og konstruktionen har sat sig lidt i forhold til hinanden.</p> <p>Se billede 8.</p> <p>I brusenichen er afsluttet med en bredere silikonefuge – gulv / væg – se billede 9 – på grund af den oprindelige valgte vægfliseopsætning, hvor nederste række fliser ikke er skåret i bunden – badeværelset rundt (for at sikre ens fugeflugt ved bl.a. ydervæggen).</p> <p>Gulvafløbet i brusenichen er udført uden afsluttet stålramme øverst, men blot med støbt betonkant / puds, hvilket var typisk byggeskik på opførelsestidspunktet.</p> <p>Se billede 9.</p> <p>Afløbet fra håndvasken er udført i forkromet</p>
--	--

<p>Konklusion.</p>	<p>jernrør og er ført direkte ned i gulvet, uden overgang, jf. datidens byggeskik, der bemærkedes påbegyndende irringer på røret.</p> <p>Se billede 10.</p> <p>Med henvisning til årsag – forklaringen til revnede fliser – manglende vedhæftning, henvises til punkt 1.</p> <p>Revnede fliser i gulvet bør skiftes, især i brusenichen, hvor der bades.</p> <p>Med henvisning til revner ved fugen gulv / væg, bl.a. under bordet, ses det typisk ved datidens udførelse af støbt konstruktion og den skønnes opstået umiddelbart efter opførelsen og skønnes ikke at udvikle sig.</p> <p>Gulv- / vægfuger og hjørnefuger bør dog kradses ud og reetableres som elastiske fuger.</p> <p>Den lodrette revne i brusenichen, skønnet på grund af ældre spændinger, skal udbedres og derved skal fliserne i området skiftes.</p> <p>Derudover konstateredes ikke løse fliser – manglende vedhæftning i et omfang, der kræver udskiftning eller skønnes nærliggende risiko for skade.</p> <p>Gulvafløbet bør ændres til et korrekt udført i henhold til gældende afløbsnormer, idet den frie betonkant eventuelt på sigt kan give skader – fuger- / fliseslip eller eventuelt skade på eventuelle rør / installation i nærheden af afløbet.</p> <p>Afløbsrøret fra håndvasken er udført jf. datidens byggeskik.</p> <p>Den påbegyndende irring nederst på røret skønnes på grund af normal ælde på det nu 27 år gamle rør og er typisk overfladetæring på grund af det er et typisk fugtigt rum og der vil ske overflade-kondensering ved brug af håndvasken.</p> <p>Der skønnes ikke nærliggende risiko for</p>
---------------------------	--

Fejl og forsømmelser.

skade og forholdet ved overflade-tæring eller den udførte konstruktion er kosmetisk.

Selvom der er tale om en skjoldet – grå marmorflise, jf. datidens mode, burde B.S. have konstateret de revnede gulvfliser i brusenichen – se billede 6, hvor der skal være øget opmærksomhed (vandpåvirkning).

Forholdet skulle være registreret i tilstandsrapporten med karakteren K3.

De øvrige revnede fliser i den øvrige del af rummet er ikke helt så tydelige, men burde være registreret, når man først har fundet revnede fliser et sted.

Karakteren burde være K2, idet der kun er begrænset vand- / fugtpåvirkninger her.

Den lodretgående revnede fuge i brusenichen burde ligeledes være registreret og nævnt i tilstandsrapporten, med henvisning til tidligere nævnte forklaring – med karakteren K3.

Forholdet med de revnede fuger gulv / væg, bl.a. under vaskeskabet og i hjørnefugerne væg / væg er godt nok af mindre betydning og ses ofte, men burde være nævnt med karakteren K1 og en forklaring / note om, at de primært er kosmetiske og at det ikke er på grund af sætninger, hvorfor der blot er tale om almindelig vedligeholdelse.

Forholdet vedrørende frie betonkanter i gulv afløbet burde ligeledes være nævnt i tilstandsrapporten, med karakteren K3, selvom B.S. skønner, at der ikke er nærliggende risiko for skade – det er kutyme i branchen og var det også i 2009.

Irringer og den udførte afløbsinstallation er mere normal ud fra alder og her skønnes ikke nærliggende risiko for skade.

Det kunne være nævnt som oplysning med karakteren K0 / K1.

Der skønnes ikke nærliggende risiko for skade, selvom det ikke er udført i henhold til

<p>Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.</p>	<p>dagens normer.</p> <p>Udskiftning af de revnede gulvfliser, skønnes til. Kr. 4.000,-.</p> <p>Der må tåles farve- / nuanceforskelle ved fliser – fuger – vedrørende krav om vådrumsløsning – se senere.</p> <p>Udbedring af revner i brusenichen, inkl. udskiftning af vægfliser i brusenichen, skønnes til. Kr. 20.000,-.</p> <p>Der er ikke et krav om vådrumsløsning i hele badeværelset, når der "blot" er foretaget reparationer, men det bør udføres i brusenichen og på ydervæggen.</p> <p>Gulvafløbet bør skiftes og i den forbindelse skal gulvfliser, inkl. de revnede i brusenichebunden skiftes.</p> <p>I den forbindelse er det syns- og skønsmandens opfattelse, at man kan ændre det underliggende pudslag (nyt udlægges), hvorved man kan reducere fugebredden, uden at det går væsentligt ud over faldet.</p> <p>Der smøres med vådrumsløsning i brusenichebunden.</p> <p>Omkostningerne skønnes til. Kr. 12.500,-.</p> <p>Omkostningerne til eftergang af fuger gulv / væg og hjørnefuger og udskiftning til elastiske fuger, skønnes til. Kr. 5.000,-.</p> <p>Omkostningerne til ændring af afløbsinstallation fra håndvasken vil være afhængig af valg af løsning og hvor overgangsstykke er i gulvet og sættes til. Kr. 10.000,-.</p> <p>Det er forudsat, at det ikke er nødvendigt af fjerne hele håndvaskeskabet.</p> <p>Til ovenstående punkter er oplyst i sagen, at</p>
--	---

<p>Forbedringer.</p> <p>Eventuelle forligsdokumenter.</p> <p>Ad. 3 – Gæstebadeværelse.</p>	<p>ejskifteforsikringen har tilbudt at dække for kr. 24.475,-, men det vides ikke specifikt, hvad der går til hver post.</p> <p>Udskiftning af gulvfliser – ingen.</p> <p>Udskiftning af vægfliser – ingen.</p> <p>Udskiftning af gulv afløb m.m. sættes til 25 %, idet installationen – gulv afløb udstøbt er 27 år og selvom PVC-afløb holder længere, så er der forbedringer.</p> <p>Udskiftning af afløb fra håndvask sættes til 50 %, med henvisning til alder og forkromet rør.</p> <p>Ingen.</p> <p>Ad. 3. Ved besigtigelse på gæstebadeværelset, der skønnes at være det oprindelige fra 1985, bemærkedes nogle hultlydende gulvfliser udenfor brusenichen – samt 1 revnet ved toilettet, ingen på brusenichegulvet.</p> <p>Se billede 11 og 12.</p> <p>Ved prøvebankning bemærkedes nogle vægfliser i brusenichen med manglende vedhæftning, samt 1 revnet vægflise og revnet fuge.</p> <p>Se billede 13.</p> <p>Hjørnefugerne på badeværelset er udført i mørtelfuger, jf. datidens byggeskik og her ses mindre revner – udfaldne flere steder, med undtagelse af brusenichen.</p> <p>Årsagen skønnes at være på grund af normale bevægelser konstruktionerne imellem, når bygningerne (væggene) har arbejdet lidt gennem årene – over årstiden.</p> <p>Gulv afløbet i brusenichen er udført på samme måde som på forældre-badeværelset – med fri betonkant øverst.</p> <p>Der ses ikke tegn på skade.</p>
---	---

<p>Forbedringer.</p> <p>Eventuelle forligsdokumenter.</p> <p>Ad. 4 – Bryggers.</p>	<p>(Det er ikke i brusenichen).</p> <p>Omkostningerne til eftergang og udskiftning af vægfliser m.m. i brusenichen, vægfliser i brusenichen skiftes og der smøres med vådrumsløsning.</p> <p>Omkostningerne skønnes til. Kr. 10.000,-.</p> <p>Der må tåles nuanceforskelle, jf. normal praksis.</p> <p>Omkostningerne til udskiftning af gulvafløb og nye fliser, inkl. vådrumsløsning i bruseniche-bund, skønnes til. Kr. 10.000,-.</p> <p>Omkostningerne til udkradsning og etablering af fleksible hjørnefuger, skønnes til. Kr. 4.000,-.</p> <p>Omlægning af gulvfliserne – ingen.</p> <p>Udskiftning af vægfliser i brusenichen – ingen.</p> <p>Udskiftning af gulvafløb – 25 %, jf. punkt 2.</p> <p>Udskiftning af hjørnefuger – ingen.</p> <p>Ingen.</p> <p>Ad. 4. Ved besigtigelsen i bryggers, der generelt skønnes at være det oprindelige, bemærkedes nogle hultlydende gulvfliser ved prøvebankning (manglende vedhæftning) – se billede 15, samt 2 revnede gulvfliser (hårfine).</p> <p>Med henvisning til forklaring og årsag, henvises til punkt 1.</p> <p>På væggen over vasken bemærkedes 3 revnede vægfliser og nogle med manglende fuld vedhæftning.</p> <p>Se billede 16.</p>
---	--

<p>Konklusion.</p> <p>Fejl og forsømmelser.</p> <p>Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.</p> <p>Forbedringer.</p>	<p>Det skønnes at vægfliser er opsat på eksisterende.</p> <p>Forholdet skønnes af ældre dato og der skønnes ikke risiko for, at det vil udvikle sig.</p> <p>Gulvafløbet, til højre i rummet, er udført med fri betonkant, som på badeværelset, dog lidt mere markant her.</p> <p>Se billede 17.</p> <p>Med henvisning til årsagen til revnede og hultlydende fliser, henvises til besvarelsen i punkt 1.</p> <p>Vedrørende gulvafløbet, henvises til besvarelsen i spr. 2, dog gøres opmærksom på, at vandbelastningen i gulvafløbet er væsentligt mindre end ved de 2 andre gulvafløb, der var placeret i brusenichen.</p> <p>Hvis B.S. havde set de hårfine revnede gulvklinter, burde de være nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2.</p> <p>Der er dog kun tale om 2 på et større klinkegulv.</p> <p>Forholdet med de hultlydende klinter burde dog være konstateret og nævnt med karakteren K1, idet det næppe udvikler sig yderligere over tid.</p> <p>Forholdet med gulvafløbet burde ligeledes være nævnt med karakteren K3, med henvisning til besparelser under punkt 2.</p> <p>Omkostningerne til eftergang og omlægning af lokale områder med fliser med manglende vedhæftning, skønnes til. Kr. 5.000,-.</p> <p>Omkostningerne til omlægning af gulvafløb, skønnes til. Kr. 8.000,-.</p> <p>Der er tale om reparation og derfor ikke krav om vådrumsløsning til hele gulvet.</p> <p>Omlægning af gulvklinter – ingen.</p>
--	--

<p>Eventuelle forligsdøftelser.</p>	<p>Udskiftning af gulvafløb - 25 %, jf. punkt 2.</p> <p>Ingen.</p>
<p>Ad. 5 – Vinduer / døre.</p>	<p>Ad. 5. Ved besigtigelse på ejendommen kan ses at fuger omkring vinduer (kalfatringsfugerne), døre (med undtagelse af terrassedøre) er ud af EMO-tætningsbånd eller lignende.</p> <p>Disse skønnes at være de oprindelige og fremstår med flere revner, huller og udfald.</p> <p>Se billede 18 + 19..</p>
<p>Konklusion.</p>	<p>Fugebånd har en teoretisk levetid på 10 – 15 år og med henvisning til alderen på 27 år, er de nu udtjente.</p>
<p>Fejl og forsømmelser.</p>	<p>Der ses tydelige udfald, huller ved tætningsbåndene, i et omfang, så syns- og skønsmanden også skønner det var til stede ved B.S.'s besigtigelse i 2009.</p> <p>Forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2, idet båndene er defekte, mangelfulde, men der skønnes ikke risiko for følgeskade.</p>
<p>Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.</p>	<p>Omkostningerne til en udskiftning, skønnes til. Kr. 9.000,-.</p>
<p>Forbedringer.</p>	<p>Med henvisning til ælde, sættes forbedringen til 80 – 90 %, idet de principielt er fuld udtjente, men stadig en mindre brugsværdi.</p>
<p>Eventuelle forligsdøftelser.</p>	<p>Ingen.</p>
<p>Ad. 6 – Skotrender.</p>	<p>Ad. 6. K.K. har, idet der var vandindtrængning, fået forholdet udbedret, under ejerskifteforsikringen.</p> <p>Forholdet er derfor ændret, i forhold til hvordan det samlet set har været ved B.S.'s besigtigelse i 2009 og syns- og skønsmanden kan derfor ikke kommentere / vurdere det i henhold til regler / norm for</p>

<p>Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.</p> <p>Forbedringer.</p> <p>Eventuelle forligsdrøftelser.</p> <p>Ad. 8 – Manglende tagbindere.</p> <p>Konklusion.</p>	<p>tyder på at de udførte inddækninger ikke er tætte og idet der samtidigt er tale om periodevis vandindtrængning, kræver det svar fra sælgeroplysningerne (brugeren af ejendommen) og det foreligger ikke her, idet sælger ikke har beboet ejendommen.</p> <p>Der er derfor ikke begået fejl fra B.S.'s side.</p> <p>Det er oplyst, at ejerskifteforsikringen har anerkendt en udbedringspris på kr. 41.698,-, inkl. moms.</p> <p>Med henvisning til alderen på inddækningen – taghætter – 27 år og levetidstabeller (60 år), sættes forbedringen til 50 %.</p> <p>Ingen.</p> <p>Ad. 8. Ved besigtigelse i tagrummet kan ses, at der er anvendt tagbindere til binding af betontagstene, skønnet ca. hver 5. – 6. sten, fordelt over tagfladerne.</p> <p>Se billede 22.</p> <p>Ved den udvendige besigtigelse ligger tagstene generelt tæt og intakt og der er intet visuelt, der tyder på skade.</p> <p>Tagstenene skønnes generelt bundet, jf. datidens byggeskik (Vejledning).</p> <p>En huseftersynsrapport kontrollerer principielt ikke om noget er udført i henhold til Vejledningen, hverken nuværende eller tidligere vejledninger på området, man ser på om der er skade eller nærliggende risiko for skade.</p> <p>Selvom der er sket ændringer i vejledningen til antal bindere, så har der ikke været skader eller ses tegn på skader på taget, der kan henføres til tagbinderne (efter nu 27 år).</p> <p>Det kan ikke besigtiges / vurderes om det er hver eller hver 2. sten, der er bundet langs tagkanten, uden fysisk indgreb (aftagning af sten), hvilket ikke er en del af Huseftersynsordningen.</p>
--	---

<p>Fejl og forsømmelser.</p> <p>Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.</p> <p>Forbedringer.</p> <p>Eventuelle forligsdrøftelser.</p> <p>Ad. 9 – Lysindfald / manglende understrykning.</p> <p>Konklusion.</p>	<p>Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at B.S. ikke har begået fejl ved ikke at benævne antallet af bindere, ud fra man konkluderer, at taget er fornuftig bundet og der ikke er risiko for skade.</p> <p>Omkostningerne til udbedring vil være meget afhængig af om alle sten ved tagkanten skal eftergås, kan først vurderes efter fysisk indgreb.</p> <p>Ingen - Se ovenstående.</p> <p>Ingen.</p> <p>Ad. 9. Ved besigtigelse i tagrummet ses at betonstene er kittet (understrøget), jf. byggeskik, den "vandrette fuger / samling og 6 – 10 cm "opad" samlinger mellem tagstenene".</p> <p>Se billede 23.</p> <p>Kitningen fremstod generelt rimelig intakt, dog bemærkedes enkelte lysindfald ved samlinger af tagstene og nogle flere lysindfald ved selve kitningen.</p> <p>Se billede 24.</p> <p>Ved den udvendige besigtigelse fremstår tagflader generelt i flugt og midlertidig ses ikke fugtaftegninger ved lysindfald, hvorfor det generelt skønnes, at taget er lagt indenfor normale "tolerancer", der er ved udførelse af et betonstenstag.</p> <p>Selve kitningen (sort beg) var stadig rimelig fleksibel / elastiske ved besigtigelsen, trods alderen 27 år.</p> <p>Lyshullerne i kittet skønnes at være helt fra udførelsestidspunktet, idet det ikke tydede på sprækkedannelser eller lignende.</p> <p>Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at kitningen fremstår i normal stand i forhold til alder og der ikke er nærliggende risiko for fugt- / vandindtrængning, ved hverken slagregn eller fygesne.</p>
---	---

<p>Fejl og forsømmelser.</p>	<p>Ingen, med henvisning til ovenstående.</p> <p>Eventuelt kunne lyshuller være nævnt som en K1-skade, men en supplerende note, at der ikke skønnes nærliggende risiko for fugt- / vandindtrængning heraf.</p>
<p>Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.</p>	<p>Omkostningerne til en eftergang af kitningen, skønnes til. Kr. 8.000,-.</p>
<p>Forbedringer.</p>	<p>Ingen – almindelig vedligeholdelse.</p>
<p>Eventuelle forligsdrøftelser.</p>	<p>Ingen.</p>
<p>Ad. 10 – Tag / vindskeder.</p>	<p>Ad. 10. Ved besigtigelse af vindskeder m.m. fra stige, fremstod træværk hårdt og fast ved prøvestikning.</p> <p>Der bemærkedes lidt påbegyndende vindridser, samt afskalning af overfladebehandlingen og vindskederne m.m. trænger generelt til normal overfladebehandling.</p>
<p>Konklusion.</p>	<p>Der skønnes ikke at være tale om nedbrudt træ ved vindskederne, men forholdet kan udvikle sig, såfremt træværket ikke vedligeholdes.</p>
<p>Fejl og forsømmelser.</p>	<p>Bygningsdelenes almindelige vedligeholdelsestilstand er ikke noget der normalt skal bemærkes i en tilstandsrapport, når det ikke udgør en skade.</p> <p>Endvidere skønnes forholdet at have udviklet sig siden B.S.'s besigtigelse i 2009, hvorfor det er helt i orden, at forholdet - manglende overfladebehandling af udvendigt træværk – vindskede, ikke er nævnt i tilstandsrapporten.</p>
<p>Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.</p>	<p>Omkostningerne til en afrensning og 2 gange overfladebehandling af vindskederne, skønnes til. Kr. 12.000,-.</p>
<p>Forbedringer.</p>	<p>Ingen, dog burde det allerede være udført i KK's ejertid.</p>

<p>Eventuelle forligsdøftelser.</p> <p>Ad. 11 – Udhus.</p> <p>Konklusion.</p>	<p>Ingen.</p> <p>Ad. 11. På østsiden af huset er opført en større carport med et mindre indbygget udhus i enden, ca. 8 m².</p> <p>Indvendigt i udhuset er opsat træpladebeklædning.</p> <p>Selve "tagkonstruktionen" skønnes udført med hvide Fastlock PVC-plastplader øverst, skønnet ca. 10 cm isolering og nederst profilbrædder.</p> <p>Endelig opbygning kan dog ikke vurderes uden fysiske indgreb i konstruktionen.</p> <p>Se billede 26 og 27.</p> <p>Der bemærkedes nogle vandskjolder ved ydervæggene – øst og K.K. oplyste, at der efter regnvejr var opfugtning i træpladerne.</p> <p>På oversiden af fastlock-tagpladerne bemærkedes, at pladen i nord-østhjørnet havde løsnet sig og bukket lidt op, skønnet på grund af den tætte grønnere beplantning mod naboen.</p> <p>Dette skønnes at kunne give lidt vandindtrængning p.t. og bør udbedres.</p> <p>Selve konstruktionen er vanskelig at vurdere uden fysisk indgreb, men oppefra kunne det ses, at isoleringen ligger op mod lægter / fastlock-pladerne, hvorved ventilationen ikke skønnes tilstrækkelig.</p> <p>Der bemærkedes samtidigt noget kondens, hvilket altid vil opstå i en uopvarmet konstruktion over årstiden.</p> <p>Hældningen på tagpladerne – mod øst, er minimal skønnet 2 – 4°, hvilket er det normale man typisk vælger til carport / udhuse – med PVC-tagplader.</p> <p>Det kan ikke vurderes om vandskjolderne primært skyldes kondens eller slagregn eller lignende, eller eventuelt en kombination.</p>
--	---

<p>Fejl og forsømmelser.</p> <p>Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.</p> <p>Forbedringer.</p> <p>Eventuelle forligsdrøftelser.</p>	<p>Syns- og skønsmanden kan heller ikke udtale sig om hvornår vandskjolderne er opstået og hvor tydelige de eventuelt har været ved B.S's besigtigelse i 2009, men der kunne godt være givet bemærkninger til konstruktioner i tilstandsrapporten.</p> <p>Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at B.S. burde have nævnt, at der er udført isoleret tagkonstruktion i udhuset, hvor bl.a. ventilationen skønnes utilstrækkelig og så have givet den karakteren K3 eller UN, afhængig af om der sås vandskjolder eller ej.</p> <p>Omkostningerne til nedtagning af bræddeløfter, udskiftning af isoleringen og tilpasning af ventilationen, ny loftbeklædning og ny pladebeklædning på østvæg, skønnes til. Kr. 10.000,-.</p> <p>Forbedringen sættes til 50 %, med henvisning til alderen på eksisterende beklædning.</p> <p>Ingen.</p>
<p>Eventuelt:</p>	<p>Ingen.</p>

