

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 13082

Besigtigelsesdato:	Fredag den 23. august 2013 Kl. 9.30
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig: (	
Ansvarsforsikringsselskab: (	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende inddækning ved retningsændring på taget mellem beboelse og tilbygning. 2. Manglende murværk ved garagen i østgavl og ved facade mod udhus. 3. Manglende vindbræt mod øst på tilbygning samt manglende underbeklædning mod syd og øst på tilbygning.
Klagers påstand:	Klager mener af forholdene beskrevet under klagepunkt 1-3 er årsagen til, at mår er trængt ind i huset og har forårsaget skader på bygningsdele, herunder isolering.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad 1: BS mener at have konstateret bølgeklodser i samlingen mellem de to tagflader, hvilket han skønnede var tilstrækkeligt til at lukke af for skadedyr og fygesne. Ad 2: BS mener, at der er tale om en mindre betydende, ældre bygning, hvor der ikke kan forventes samme grad af finish i færdiggørelsen som ved nyere huse. Herudover mener BS at der uanset en bedre lukning stadig ville være muligt for en mår at komme ind. Ad 3: BS mener ikke, at der er krav om at taget skal afsluttes med vindbræt og underbeklædning.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og solrigt.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende inddækning ved retningsændring på taget mellem beboelse og tilbygning.	Ved synsforretningen kunne det konstateres, at samlingen mellem de to tagflader var forsynet med en inddækning af bly i knækket, hvor de to tagflader skærer hinanden. Foto 2 og 3. Herudover kunne der konstateres en pladeafdækning under udhænget på taget over tilbygningen, hvor dette støder mod taget over boligen. Foto 4. Det blev oplyst, at begge forhold er udbedret efter udarbejdelse af rapport xx, hvori disse forhold ikke er omtalt. Klager og tømrer oplyste samstemmende, at der inden udbedringen var åbent både mellem de to tagflader og mellem taget på boligen og udhænget på tilbygningen.
Ad 1. Konklusion:	Baseret på de givne oplysninger om forholdene før udbedringen, skønnes det, at åbningerne har tilladt indtrængning af såvel skadedyr som fygesne. Skadedyr vil kunne gøre skade på isoleringen og influere på indeklimaet i boligen. Fygesne vil kunne gøre skade på isolering og træværk i tagrummet og medføre fugtskader på lofter i boligen. Eventuelle tidligere placerede bølgeklodser skønnes ikke at have kunnet forhindre indtrængningen, da taget ændrer kraftig retning i tagsammenskæringen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdene burde være behandlet i rapporten. Dette gælder både den manglende inddækning og åbningen ved udhænget. Begge skader burde være karakteriseret med K3, da der er risiko for følgeskader på andre bygningslementer.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen skønnes at koste ca. 13.000 kr. inkl. moms. Heraf skønnes de ca. 4.000 kr. at gå til materialer.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at tilføre

	ejendommen en merværdi i forhold til den forventelige ved købet.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Manglende murværk ved garagen i østgavl og ved facade mod udhus.	Murværket er ikke ført helt op til tagkonstruktionen i den nordlige facade på tilbygningen. Omfanget er udhusets længde. Foto 5 og 7. Murværket er punktvis ikke ført helt op til tagkonstruktionen langs den østlige gavl på tilbygningen. Foto 6 og 7.
Ad 2. Konklusion:	Det manglende murværk medfører, at der er adgang for skadedyr til tagkonstruktionen over tilbygningen. Da der er forbindelse mellem tagkonstruktionen over tilbygningen og tagkonstruktionen over beboelsen, er der derfor også adgang for skadedyr til tagkonstruktionen over beboelsen. Skadedyr i tagkonstruktionen vil kunne gøre skade på isoleringen og influere på indeklimaet i boligen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl, at det manglende murværk i den nordlige facade af tilbygningen ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet burde være karakteriseret med K3, da der er risiko for skadespåvirkning af andre bygningselementer. Derimod skønnes det ikke at være en fejl, at forholdene i den østlige gavl ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, da der er taget et forbehold med følgende ordlyd: <i>"Litra B: (tilbygning) Bygningen er opført i skel. Bygningsdele i skel er ikke besigtiget."</i>

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen af murværket i den nordlige facade skønnes at koste ca. 3.000 kr. inkl. moms. Heraf skønnes de ca. 200 kr. at gå til materialer. Udbedringen af murværket i den østlige gavl skønnes at koste ca. 5.000 kr. inkl. moms. Heraf skønnes de ca. 200 kr. at gå til materialer.
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at tilføre ejendommen en merværdi i forhold til den forventelige ved købet.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Manglende vindbræt mod øst på tilbygning samt manglende underbeklædning mod syd og øst på tilbygning	Det kan konstateres, at taget ikke er afsluttet med et vindbræt i hele gavlens længde i den østlige facade, gældende for såvel litra B og C, - Tilbygning og Overdækning. Foto 9 Det kan ligeledes konstateres, at der ikke hverken langs gavlen på litra B og C eller langs den sydlige facade af tilbygningen er monteret udhængsbrædder. Foto 8 og 9.
Ad 3. Konklusion:	Der er ikke krav om at en bygning skal forsynes med udhængsbrædder eller vindbrædder, hvis konstruktionen på anden vis er udført, så den er tæt og således at udsat træværk er beskyttet. I det aktuelle tilfælde er lægteenderne på den del af gavlen, hvor der ikke er monteret et vindbræt, ikke beskyttede mod vejrliget og dermed mod nedbrydning.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	At de nævnte forhold ikke er bekræftet i tilstandsrapporten bedømmes imidlertid ikke til at være en fejl, da øst gavlen på både litra

	B og C er dækket af forbehold med følgende ordlyd: <i>"Bygningen er opført i skel. Bygningsdele i skel er ikke besigtiget."</i>
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Færdiggørelse af vindbrættet, så det dækker hele gavlen skønnes at koste ca. 3.000 kr. inkl. moms. Heraf skønnes de ca. 500 kr. at gå til materialer.
Ad 3. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at tilføre ejendommen en merværdi i forhold til den forventelige ved købet.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.