

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14122

Besigtigelsesdato:	Den 27.11.2014
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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagudhænget bliver opfugtet. 2. Side på tag mod terrassen/balkon mangler inddækning. 3. Der mangler tagrende på taget ved kvisten/balkonen. 4. Der mangler inddækning ved tag/gavl mod syd/øst. 5. Skotrender mangler undertag. 6. Ved syn- og skønsforretningen oplyste KL, at en murer havde oplyst, at tagfladen mod vest på nordkarnappen var lagt forkert, hvorfor dette er medtaget som ekstra punkt.
Klagers påstand:	Ad. 1. Håndværker har oplyst, at undertaget ikke er ført korrekt til tagfod/tagrende, hvorved vandet løber ned i tagudhæng i stedet for tagrenden. Ad. 2. Håndværker har oplyst, at der ikke er udført inddækning langs værn/træbeklædning på balkonen, hvorved træværk og underlag opfugtes unødvendigt med medfører rådskader. Ad. 3. Håndværker har oplyst, at der ikke er monteret tagrender til venstre og til højre for kviste ved balkonen mod syd. Vand løber ned og opfugter beklædningen. Ad. 4. Håndværker har oplyst, at der ikke er udført inddækning ved tegltaget mod nordøst og sydøst på nordkarnappen. Ad. 5. KL's håndværker har konstateret, at undertag ved skotrender er udført uden langsliggende undertag og det desuden blot er ført op i skotrender, hvorved afvanding sker langs lægten på siden af skotrenden og videre til bagsiden af undertaget ved enden af klemlisten.

Skønsmandens erklæring

	Ad. 6. Håndværkeren har oplyst, at tagstenene på vestsiden af nordkarnappen ikke ligger korrekt, idet de er trukket, hvorved der ikke er det korrekte overlæg.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. Har vedkendt sig forholdet. Ad. 2. Har vedkendt sig forholdet. Ad. 3. Har vedkendt sig forholdet. Ad. 4. Har vedkendt sig forholdet. Ad. 5. BS har afvist forholdet, idet taget/skotrenderne kun kan besigtiges via stillads, hvilket ikke er en del af et huseftersyn. Ad. 6. BS er først blevet præsenteret for forholdet ved syn- og skønsforretningen, men kunne da se, at tagstene lå lidt anderledes på nordøstkarnappen – vest.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet – tørt.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1 – Tagudhængen bliver opfugtet	Ad. 1. Ved besigtigelse fra terræn, balkon og vinduer i tagetage kan det flere steder konstateres, at undertaget ikke er afsluttet korrekt. Der er ikke udført en korrekt tagfod, som undertaget skulle være fastgjort til og via fodblik lede vand fra undertaget til tagrenden. Flere steder ses undertaget blot løst i tagudhængen, eller f.eks. mod nord løst afsluttet i tagrenden. Se billede 6 – 7 – 8.
Konklusion.	Den manglende korrekte afslutning af undertaget kan medføre opfugtning, vandskade ved murkronen/murværk samt ekstra opfugtning af træværk i tagudhæng, og forholdet bør udbedres.
Fejl og forsømmelser.	Forholdet burde være bemærket i tilstandsrapporten med karakteren K3, og følgende tekst og note: <i>"Undertaget ses flere steder ikke korrekt afsluttet i tagrende, idet der er synligt/løst undertag ved tagrende mod nord, i tagudhæng mod syd og over kvist på balkon.</i> <i>Note: Forholdet medfører risiko for opfugtning af underliggende murværk/tagudhæng".</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Demontering af de 2 nederste rækker tagsten, montering af ny tagfod med vindbræt og fuglegitter. Påmontering af tegl. Skønnede omkostn. jf. tilbud kr. 37.500,- Stillads kr. 21.500,-
Forbedringer.	Ingen, idet undertagets levetid ikke forøges.
Eventuelle forligsdrøftelser.	BS' firma har tilbudt kr. 8.750,-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 2 – Side på tag mod terrassen/balkon mangler inddækning.	Ad. 2. Ved besigtigelse fra balkonen kan det ses, at tagstenene "løber" langs værnet på balkonen, uden at der er etableret en inddækning mellem tagsten og beklædningen, se billede 8 – 9.
Konklusion.	Forholdet bevirker, at undertaget og beklædningen opfugtes unødvendigt ved bl.a. slagregn og tøbrud og kan medføre rådska-der m.m. i træbeklædningen.
Fejl og forsømmelser.	Forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3 og følgende tekst og note: <i>"Der er ikke udført inddækning mellem tag og siderne/værn på balkonen.</i> <i>Note: Forholdet medfører unødvendig op-fugning af træbeklædning og undertag."</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Pladebeklædning afmonteres og tilskæres, og der monteres ny inddækning, som føres til bagsiden. Pladebeklædning genmonteres. Skønnede omkostninger kr. 7.500,- jf. tilbud, ekskl. evt. stillads.
Forbedringer.	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	BS' firma har tilbudt kr. 15.000,-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 3 – Der mangler tagrende på taget ved kvisten/balkonen	Ad. 3. Ved besigtigelse på balkonen kan det ses, at et mindre stykke af tagfladen til venstre og til højre for kviste afvandes direkte på balkonen og rækværk, uden tagrende – Se billede 10 – 11.
Konklusion.	Forholdet bevirker, at træbeklædningen m.m. opfugtes og nedbrydes og vil kræve forøget vedligeholdelse.
Fejl og forsømmelser.	Forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3 og følgende tekst og note: <i>"Der er ikke monteret tagrender på de 3 første rækker tagsten på begge sider af kvisten.</i> <i>Note: Forholdet medfører, at vandet løber ned af beklædningen og opfugter og nedbryder denne."</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Montering af 2 mindre Tagrender skønnes til kr. 7.500,- ekskl. evt. stillads
Forbedringer.	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	BS' firma har tilbudt kr. 18.750,-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 4 – Der mangler inddækning ved tag/gavl mod syd/øst	Ad. 4. På begge sider af nordøst karnappen er der ikke udført korrekt inddækning, og mod sydøst er den delvis sluppet/revnet, se billede 12 – 13 – 14.
Konklusion.	Forholdet bevirker, at der kan trænge vand ind i de bagvedliggende konstruktioner ved bl.a. slagregn og tøbrud.
Fejl og forsømmelser.	Der bør udføres en zinkinddækning. Forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3 og følgende tekst og note: <i>"Der er revnet og løst puds ved inddækningen på nordøst karnappen ind mod hovedbygningen under skotrende – syd og ved hjørnekvisten.</i> <i>Note: Forholdet giver risiko for fugt/vandindtrængen i de bagvedliggende konstruktioner ved bl.a. slagregn og tøbrud."</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Indfræsning og montering af korrekt zinkinddækning ud i 2. bølge/hel sten skønnes til kr. 10.000,- ekskl. evt. stillads.
Forbedringer.	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	BS' firma har tilbudt kr. 10.000,-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 5 – Skotrender mangler undertag.	Ad. 5. Ved besigtigelsen af skotrenden mod sydøst kan det fra terræn ses, at afslutningen mod tagfladen på nordøst karnappen ikke er udført korrekt. Se billede 14 – 15. Der er ført bly ind mellem tagsten til højre, og ved nedløbsstuds til venstre ses foldet – ikke korrekt afsluttet undertag. Disse ikke korrekte udførte arbejder indikerer, at det er usikkert, hvordan vandet kan løbe i området, og forholdet bør ændres. KL's håndværkere har bl.a. løftet tagsten ved skotrenden og det kan så konstateres, at skotrenderne er udført uden langsliggende undertag, samt at undertaget er ført op i skotrenden, hvorved afvanding sker langs lægten på siden af skotrender og videre til bagsiden af undertaget ved enden af klem-listerne – se bilag i sagen.
Konklusion.	Det skønnes nødvendigt at udskifte skotrenderne.
Fejl og forsømmelser.	BS burde have kommenteret afslutningen af skotrenden i tilstandsrapporten, f.eks. med karakteren K3 og følgende tekst og note: <i>"Afslutning af skotrenden mod sydøst skønnes ikke udført korrekt, idet der bl.a. ses bly mellem tagsten og overlæg m.m. generelt skønnes for små.</i> <i>Note: Der skønnes risiko for overløb af regnvand til undertag m.m. og unødvendig opfugtning af underliggende konstruktioner".</i> At hele skotrende/undertagskonstruktion ikke er udført korrekt, og der er risiko for vandindtrængen er en skjult konstruktion for BS, idet der ikke skal udføres destruktive indgreb, f.eks. løft af tagsten m.m., jf. betænkningen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Såfremt forholdet kun skulle have været udbedret ved skotrendeafslutningen ved nye/supplerende inddækninger/erstatningsbly m.m. skønnes omkostningerne til kr. 8.000,- ekskl. evt. stillads KL's håndværker har vidst, at begge skotrender skal ændres, og der foreligger tilbud på kr. 37.500,- ekskl. stillads
Forbedringer.	Ingen, idet bl.a. undertages levetid ikke forøges.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 6 – Tagsten ligger ikke korrekt	Ad. 6. Ved besigtigelse fra hjørnekvistvinduer mod øst kan det ses, at tagstenene på den nordvestlige del af nordøst karnappen er ”trukne”, dvs. de ikke har de korrekte overlæg, hvorved der er større risiko for vandindtrængning til de underliggende konstruktioner ved bl.a. slagregn og tøbrud, se billede 4 + 16.
Konklusion.	Tagfladen bør lægges om.
Fejl og forsømmelser.	BS burde have kommenteret forholdet i tilstandsrapporten, f.eks. med karakteren K1 og følgende tekst og note: <i>”Tagsten på tagfladen på nordvest siden af nordøst karnappen er ikke lagt helt korrekt, idet de er ”trukket”, så overlæg er mindre end anbefalet fra producenten.</i> <i>Note: Der er undertag og ses ikke tegn på skade efter nu 15 år, hvorfor der ikke skønnes nærliggende risiko herfor”.</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omlægning af tagfladen, inkl. nye lægter skønnes til kr. 30.000,- ekskl. stillads
Forbedringer.	Ingen, idet f.eks. levetid af undertag ikke forøges.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.