

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16072

Besigtigelsesdato:	Torsdag den 15.09.2016, kl. 14 ⁰⁰ .
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / 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. Undertaget er ikke ført ned til tagrenden, men er dels proppet ned oven fra på det oprindelige undertag ved tagfod eller nedenunder.

2. Undertaget har større buler, og erstatnings-undertaget afsluttes i et opadbukket forløb bag en taglægte, som begge hindrer vand i at trænge ned til tagrenden.

3. Undertaget er ikke, som vejledningen foreskriver, klæbet til fodblikket.

4. Tagfodspladen er fejlagtigt monteret direkte oven på undertaget, hvorved vand ikke har fri passage til tagrenden.

5. Fuglegitter er fejlagtigt monteret oven på en liste, som det oprindelige undertag ligeledes fejlagtigt er løftet op på. Listen danner en barriere, der hindrer vand i at trænge ned til tagrenden.

6. Tagstenen er oplagt med for lidt overlæg.

7. Undertaget er oplagt uden anvendelse af afstandslister.

8. Undertaget er monteret på siden af tag-spærene med lister, undertaget er således ikke monteret korrekt i henhold til gældende monteringsvejledninger.

9. Der kan trænge vand ind mange steder ved spærene mellem listerne, der er monteret på siden af spærene med henblik på fastgørelse af undertaget.

10. Undertaget er løstsiddende.

11. Undertaget er mange steder ikke monteret med tilstrækkelig overlægning som beskrevet for den type undertag, hvorved den øverste del af undertaget bliver blæst ind i tagrummet, således at indtrængende vand højere op fra løber ned i tagrummet og ikke videre ned af undertaget og ned i tagrenden.

12. Rygningen er ikke tæt, idet det er tydeligt lysindfald langs rygningen og i gavlene.

13. Undertaget omkring aftrækskanaler er ikke udført korrekt med tætlukkende gennemføringskrave eller andet tætningsmateriale - vand kan

	således uhindret trænge ned til tagrummet. 14. Undertaget ved understøttende træplade lukker for ventilationsspalte, hvorved tagrummet ikke opnår den nødvendige ventilationsluft. 15. Der er ikke monteret ventilationshætter i undertaget for oven i hvert spærfag, hvorved tagrummet ikke opnår den nødvendige ventilationsluftstrøm.
Klagers påstand:	K.L. oplyser at Tilstandsrapporten burde have advaret mod klagepunkterne. Kræver fejl/mangler udbedret. Såfremt det bliver ejerskifteforsikringssag, da kræves selvrisko på kr. 28.000 dækket.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S.'s forklaring fremgår af bilag 20. B.S. afviser at have ansvar for klagerne. Forlig generelt indgås kun med ansvarsforsikringens samtykke.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	24°C – sol.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. : Undertaget er ikke ført ned til tagrenden, men er dels proppet ned oven fra på det oprindelige undertag ved tagfod eller nedenunder.	Tagkonstruktionen er påført et erstatningsundertag inde fra tagrum. Undertaget er opsat med lister sømmet til spær. Oprindeligt undertag er således skjult bag det synlige undertag. Tagbelægningen er vingetegl. Ved besigtigelsen var der demonteret 10 – 12 tagsten, hvorved det kunne konstateres, at det eftermonterede undertag ikke er ført ned til tagrende.
Ad 1. Konklusion:	Det sidst monterede undertag er ikke opsat korrekt, idet det ikke når ned over vindbrædt og fodblik. Det ses at være proppet ned oppefra, uden demontering af de 2 nederste rækker tagsten, hvilket medfører at oprindelig nedbrudte undertag ikke er dækket. Undertag buler/er ujævnt og hindrer herved evt. fugt under tagstenene i at kunne trække ned i tagrenden. Herved vurderes der med tiden at kunne opstå vandskade/råd. Der var ikke umiddelbart nogen fugt/vandskade at se.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering af forholdene ved tagfod. Under Tilstandrapportens pkt. 8.10: K1. det ses at undertaget er repareret, idet det er opsat med lister på siden af spærene. K2. der mangler fastgørelseslister ved spærene mod gavle. Der ses ingen sælgeroplysninger, som følge af dødsbo.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. vurderer, at der ikke skal anføres noget her, idet forholdene ikke konstateres visuelt uden destruktive indgreb.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger for udbedring ved tagfod vurderes til kr. 20.000.
Ad 1. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. : Undertaget har større buler, og erstatnings-undertaget afsluttes i et opadbukket forløb bag en taglægte, som begge hindrer, vand i at trænge ned til tagrenden.	Det kan konstateres at undertaget har større buler ved tagfod og er afsluttet i et opadbukket forløb bag en taglægte, som forhindrer vand/fugt i at trænge ned til tagrenden. Situationen kan konstateres grundet de nedtagne tagsten.
Ad 2. Konklusion:	Det konstaterede hænger nøje sammen med situationen i klagepunkt 1.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering af forholdene ved tagfod.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S: vurderer i lighed med klagepunkt 1, at der ikke skal anføres noget her grundet manglende synlighed.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger er indeholdt i klagepunkt 1. (Hvis dette punkt anerkendes som klagepunkt, men ikke klagepunkt 1, da er beløbet kr. 20.000)
Ad 2. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. : Undertaget er ikke, som vejledningen foreskriver, klæbet til fodblikket.	Det kan konstateres at erstatningsundertaget ikke er klæbet til fodblikket, al den stund at undertaget ikke når derned. Eksisterende forvitrede undertag er klæbet.
Ad 3. Konklusion:	Den konstaterede situation hænger nøje sammen med situationen i klagepunkt 1 og 2.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering af forholdene ved tagfod.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S: vurderer i lighed med klagepunkt 1 og 2, at der ikke skal anføres noget her grundet manglende synbarhed.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger er indeholdt i klagepunkt 1 eller 2.
Ad 3. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. : Tagfodspladen er fejlagtigt monteret direkte oven på undertaget, hvorved vand ikke har fri passage til tagrenden.	Det kan konstateres at tagfodspladen er monteret direkte ovenpå spærene i stedet for mellem spærene med pladeoverside i plan med spær overside.
Ad 4. Konklusion:	Den udførte pladeplacering kræver en foranstaltning/opbygning af undertag for taglægterne således at der er fri passage for vand/fugt mellem undertaget og taglægterne.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	B.B. har ingen registrering af forholdene.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. vurderer i lighed med klagepunkt 1, 2 og 3, at der ikke skal anføres noget her grundet manglende synbarhed.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostningerne til nedfældning af tagfodplader med fodblik og fuglegitter vurderes til kr. 11.000 eksklusiv kr. 20.000 under punkt 1.
Ad 4. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. : Fuglegitter er fejlagtigt monteret oven på en liste, som det oprindelige undertag ligeledes fejlagtigt er løftet op på. Listen danner en barriere, der hindrer vand i at trænge ned til tagrenden.	Det kan konstateres at fuglegitteret er monteret oven på en liste som ligger under det oprindelige undertag.
Ad 5. Konklusion:	Såfremt det oprindelige undertag havde været intakt, så vurderes den lille liste ikke at have været noget problem. Men med defekt eksisterende undertag og erstatningsundertag som ikke når ned over listen, så vurderes listen at kunne være en vand/fugtbremse, som kan tillade at trænge ned på underlaget.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering af forholdet.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. vurderer i lighed med klagepunkt 1, 2, 3 og 4 at der ikke skal anføres noget her grundet manglende synbarhed.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen kan kun udføres sammen med et af de første klagepunkter. Selve fuglegitterudbedringen indgår i klagepunkt 4 med kr. 1.500.
Ad 5. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedring.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. : Tagstenen er oplagt med for lidt overlæg.	Det kan konstateres at tagstenene er lagt med max. dækbredde og dermed min. overlæg.
Ad 6. Konklusion:	Tagstenene vurderes lagt med max. dækbredde men overlægget vurderes at være i orden.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering af forholdet.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. vurderer, at der ikke skal anføres noget i rapporten til dette punkt.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger vurderes til kr. 90.000, idet der regnes med omlægning suppleret med en række nye tagsten.
Ad 6. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedring, idet der er vurderet omlægning.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7: Undertaget er oplagt uden anvendelse af afstandslister.	I forbindelse med de demonterede tagsten kunne det konstateres, at det oprindelige undertag er oplagt uden montering af afstandslister mellem undertag og taglægter.
Ad 7. Konklusion:	Konstruktionen skal være opbygget med afstandslister i henhold til forskrifterne. Manglende afstandslister kan medføre opfugtning og råd i taglæggerne.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering af forholdet.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. vurderer, at der ikke skal anføres noget i rapporten til dette punkt, idet det ekstra opsatte undertag ikke muliggør observationen.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifterne vurderes til kr. 150.000, idet der ud over afstandslister er regnet med nyt undertag. Det er ikke muligt at demontere eksisterende lægter uden at ødelægge undertaget.
Ad 7. Forbedringer:	Der er regnet med genbrug af tagsten, men da det er undertaget der bestemmer levetiden, da vurderes der en forbedring på kr. 139.000.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. : Undertaget er monteret på siden af tagspærene med lister, undertaget er således ikke monteret korrekt i henhold til gældende monteringsvejledninger.	Det kunne konstateres at der er monteret et undertag som reparation. Undertaget er fastgjort med lister på siden af spærene, som angivet af en undertagsleverandør.
Ad 8. Konklusion:	Det synlige reparationundertag er ikke monteret som anvist for nyopsatte undertage, som lægges fuldt dækkende hen over spærkonstruktionen før der udføres afstandslistes, lægter og tegltag. Spærenes overside kan således udsættes for nedbør med mindre det eksisterende undertag dækker spærene i tilstrækkeligt omfang.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	B.S. har registreret forholdet med K1. Det ses at undertaget er repareret, idet det er opsat med lister på siden af spærene. Samt K2. Der mangler fastgørelseslister ved spærene mod gavl.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. vurderer at følgende burde være anført: UN. Det ses at undertaget er repareret, idet det er opsat med lister på siden af spærene. Note: Det synlige undertag dækker ikke spærene, hvorfor de måske er udsat for nedbør, hvilket bør undersøges nærmere. Umiddelbart ses ingen skader.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifterne vurderes til kr. 150.000 til montering af undertag og genanvendelse af tegltag.
Ad 8. Forbedringer:	Der vurderes en forbedring på kr. 139.000 baseret på undertagets levetid.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. : Der kan trænge vand ind mange steder ved spærene mellem listerne, der er monteret på siden af spærene med henblik på fastgørelse af undertaget.	Det kan ikke udelukkes at der kan trænge vand ind mellem lister og spær. Ved skønsbesigtigelsen havde reparationsundertaget været monteret mere end 5½ år (måske 11 år jvf. bilag 3), og der sås ingen tydelige tegn på vandindtrængning mellem lister og spær.
Ad 9. Konklusion:	Eventuel vandindtrængning mellem lister og spær vurderes at være i meget lille omfang/-bagateller. Det oprindelig undertag kan medvirke til at det ikke sker.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	B.S. har registreret montageløsningen med K1. Det ses at undertaget er repareret, idet det er opsat med lister på siden af spærene. K2. Der mangler fastgørelseslister ved spærene mod gavle. Der er ingen registrering af vandindtrængning.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. har vurderet punktet under klagepunkt 8. Ved skønsbesigtigelsen manglede fastgørelseslisterne ved gavle ikke mere.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	S.S. vurderer ikke nogen udbedringsudgift her.
Ad 9. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedring.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. : Undertaget er løstsiddende.	Det kan konstateres at der er områder med løstsiddende undertag (reparationsundertaget).
Ad 10. Konklusion:	At undertaget stedvis er løstsiddende er en følge af at undertaget er eftermonteret og derfor rent praktisk svært at stramme op. Tætningsmæssigt vurderes det uden betydning.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registreringer af situationen.
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. vurderer at der ikke skal registreres noget her, al den stund, at B.S. har gjort opmærksom på at der er tale om en reparation.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger vurderes til kr. 6.000.
Ad 10. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. : Undertaget er mange steder ikke monteret med tilstrækkelig overlægning som beskrevet for den type undertag, hvorved den øverste del af undertaget bliver blæst ind i tagrummet, således at indtrængende vand højere op fra løber ned i tagrummet og ikke videre ned af undertaget og ned i tagrenden.	Som klagepunktet angiver, så er der ikke lige meget overlæg alle steder. Der sås overlæg hvor nedre kant af undertaget lå inden for det underliggende stykke. Der forekom 4 områder helt uden undertag.
Ad 11. Konklusion:	S.S. kan ikke afgøre om den sete situation var tilstede for 5½ år siden. Endvidere skal den bygningssagkyndige ikke kende montageanvisninger for de enkelte typer undertag, men alene afdække synlige skader eller synlige tegn på skader. Undertagstyper er i øvrigt ikke altid genkendelige. Bilag 3 og 6 omtaler ikke forholdet.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering af forholdet.
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. kan ikke afgøre om der skal registreres noget til klagepunktet.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter vurderes til kr. 3.000.
Ad 11. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad12. : Rygningen er ikke tæt, idet det er tydeligt lysindfald langs rygningen og i gavlene.	Det kunne konstateres at undertaget ikke er tæt i rygningen samt ved gavlene.
Ad 12. Konklusion:	S.S. vurderer at det ikke er et skadesproblem. Der er monteret rygningsssten over området og at undertaget ikke er ført rundt i rygningen bidrager til tagrumsventilationen.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering af forholdet.
Ad 12. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. vurderer at der ikke skal registreres noget her.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger vurderes til kr. 4.000.
Ad 12. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 12. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 13. : Undertaget omkring aftrækskanaler er ikke udført korrekt med tætlukkende gennemføringskrave eller andet tætningsmateriale - vand kan således uhindret trænge ned til tagrummet.	Der kunne konstateres 3 aftrækskanaler som ikke var forsynet med tætlukkende gennemføringskrave gennem reparationsundertaget.
Ad 13. Konklusion:	Det vurderes at der vil kunne trænge vand ind ved gennemføringerne grundet manglende tætningskrave/materiale.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering af situationen.
Ad 13. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. vurderer at punktet skulle registreres med K3. Aftrækskanaler er uden tætning i undertaget. Note: Situationen giver risiko for nedbør at kunne trænge ned i tagrum.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger vurderes til kr. 2.100.
Ad 13. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 13. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 14. : Undertaget ved understøttende træplade lukker for ventilationsspalte, hvorved tagrummet ikke opnår den nødvendige ventilationsluft.	Det kan konstateres at undertaget ligger ned mod understøttende træplade, men samlingerne er ikke klæbet eller lignende. Der ses ingen skader som følge af forholdet.
Ad 14. Konklusion:	S.S. vurderer at reparationsundertagets samlinger/overlæg er så åbne, at tagrummet opnår den tilstrækkelige ventilation. Dette i kombination med den ikke-lukkede rygning.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering af forholdet.
Ad 14. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. vurderer at der ikke skal registreres noget her.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger til montering af udluftningshætter vurderes til kr. 5.000.
Ad 14. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 14. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 15. : Der er ikke monteret ventilationshætter i undertaget for oven i hvert spærfag, hvorved tagrummet ikke opnår den nødvendige ventilationsluftstrøm.	Det kan konstateres at der ikke er monteret ventilationshætter i undertaget foroven i hvert spærfag. Der ses ingen skader som følge af forholdet.
Ad 15. Konklusion:	Klagepunktet er i tæt relation til klagepunkt 12 og behandlingen af punktet. S.S. vurderer at den ikke-lukkede rygning tilvejebringer tilstrækkelig ventilation.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering af forholdet.
Ad 15. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. vurderer at der ikke skal registreres noget her.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter er medregnet under klagepunkt 14.
Ad 15. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 15. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.