

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17003

Besigtigelsesdato:	Den 14. juni 2017
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 muremester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Skredet tagsten
2. Nedbøjning tagudhæng
3. Defekt taghætte
4. Fyldte tagrender
5. Tætnet tag
6. Nedbrudt tagudhæng
7. Nedsunket belægning
8. Defekt nedløb
9. Rufakit ved rygning faldet ud
10. Uisoleret loftslem og manglende tætningslister
11. Uisoleret rørinstallation på loft
12. Utæt tag
13. Fugning med Polystyren skum i tagrum

Klagers påstand:

1. Der er teglsten, der er gledet ned og vand kan komme ned i konstruktionen. Skaden er på tagfladen mod sydvest. Burde have været beskrevet som K3.
2. Tagudhæng mod vest og øst har nedbøjning, særligt mod vest er nedbøjningen værst, konstruktionen er underdimensioneret, til den oplagte tagbelægning (betontegl). Burde have været beskrevet som K2.
3. Taghætte mod syd har defekt gitter, der er således åbnet for indtrængen af skadedyr. Burde have været beskrevet som K2.
4. Der er i tagrender fyldt med løvfald, begge render er fyldt, og der vokser grønne planter op af renderne. Opfyldte tagrender har forårsaget overløb i render og skade på tagudhængs brædder i større omfang. Burde have været beskrevet som K3.
5. Der er foretaget midlertidig lapning af tagfladen med alufolie, alufolien er lettere løs, og der ses vandgennemtrængning inde i tagrummet. Der er ligeledes en spand til opsamling af vand inde i tagrummet. Burde have været beskrevet som K3.

Skønsmandens erklæring

	6. Tagudhængets underbrædder er kraftigt nedbrudt mod nord, og der er begyndende nedbrydning i udhængsbrædder mod syd, begge forhold skyldes overløb fra tagrender grundet opfyld af løvfald. Der er ligeledes brædder, der har løsnet sig fra underlaget mod nord. Burde have været beskrevet som K2. 7. Terræn mod sydvest er med nedsunken belægning ved tagnedløbsbrønd, forholdet er ikke bemærket i TR. Burde have været beskrevet som UN; grundet nærliggende tagnedløbsbrønd. 8. Tagnedløb mod nordvest er adskilt, og tagvandet løber ud af nedløbet i toppen og opfugter væg og fundament. Burde have været beskrevet som K3. 9. Rufakit i rygningsofbygningen er flere steder faldet ud. Burde have været beskrevet som K3. 10. Loftslemmen er ikke isoleret og mangler tætningsliste. Burde have været beskrevet som K1 eller K2 grundet risiko for skade. 11. Rørinstallation på loft er ikke isoleret. Burde have været beskrevet som K3 grundet risiko for frostsprængning. 12. Der henstår spand på loftet for opsamling af vandindtrængen grundet utæt tag. Burde have været beskrevet som K3. 13. Der er fugning med polystyren skum i tagrum, som har kontakt med træværket. Burde have været beskrevet som K2, men dog mindre skade.
Den bygningsdagkyndiges forklaring:	1. En tagsten er gledet ned i udhæng (burde være beskrevet, udbedringspris kr. 100,-.) 2. Ingen skade. 3. Plastgitter på kloakudluftning defekt. Giver ikke skade, men nyt gitter kr. 250,-). 4. Overfyldte tagrender. Dette er alm. vedligeholdelse for bygningsejer og ikke skade, men råd i enkelte underbrædder,

Skønsmandens erklæring

	dette er beskrevet i rapporten 1.5 – K2. 5. Knækket tagsten ved skorsten (burde være beskrevet, udbedres for kr. 500,-). 6. Samme som punkt 4, gentagelse. 7. Udvendig flisebelægning hører ikke med i tilstandsrapporten og giver i dette tilfælde ikke skade på huset. 8. Nedløbsrør er gået fra i samling, ikke samlet korrekt efter rensning af nedløb, dette er ikke en skade. 9. Rygningskit, dette er et almindeligt forhold, som i dette tilfælde ikke giver skader. 10. Standard loftslem med stige monteret ved husets opførelse, og giver ikke anledning til skader. 11. Uisolert rør på loft ca. 5 cm, hvor isolering er krøbet/skubbet til side. Ingen skade. 12. Gentagelse af punkt 5. 13. Fugning i meget lille omfang med PU skum ved skorsten. Giver ikke skade.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, 15°C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. – Skredet tagsten	Ved besigtigelse af tagfladen mod syd kunne der i 2. række, nogle sten nede fra rygningen, ses en skredet tagsten. Billede 2. Der var ikke direkte utæthed, men stenen ligger ikke korrekt.
Ad 1. Konklusion:	Stenen skal lægges på plads.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K3 – En skredet tagsten på tagfladen øverst mod sydvest. Note: Forholdet kan medføre fugt/vandindtrængen til tagrum.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der skønnes at være tale om en times arbejde for fagmand, hvorfor omkostningen sættes til kr. 1.000,- inkl. moms og kørsel.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen – Der er tale om reparation/vedligeholdelse.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2 – Nedbøjning tagudhæng	Ved besigtigelse fra terræn, syd kan det ses, at tagudhængen "hænger" lidt, nogle cm, ved gavlene vest og øst. Se billede 3 + 4.
Ad 2. Konklusion:	Årsagen til nedbøjningen er, at tagudhængen – afslutningen tag – tagsten m.m. "hænger" i lægterne, jf. datidens byggeskik. Det var arkitektonisk med store gavludhæng og frie remender m.m. på det tidspunkt. Det skønnes, nedbøjningen er kommet umiddelbart efter oplægningen af tagdækningen – Betontagsten. Idet forholdet er næsten 35 år (husets alder) vurderes der ikke at være tale om direkte underdimensionering, men blot er tagudhængen ført lidt for langt ud.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Idet forholdet visuelt er mere tydeligt, idet sidste rygningsten altid ses lavere, bør det registreres.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Dog kun med karakteren K1 og følgende tekst: "Tagudhæng ved gavle hænger/dykker lidt. Note: Forholdet skønnes pga. den valgte størrelse af tagudhæng, og der skønnes ikke risiko for yderligere udvikling efter nu næsten 35 år".
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der kan evt. foretages opretning af udhængsbrædder ved af- og påmontering af liste. Overslag skønnes til kr. 4.000,- pr. gavl.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. – Defekt taghætte	Ved besigtigelsen af tagfladen mod syd kan det ses, at der er knækket en pind af topgitter på faldstammeudluftningen. Se billede 5.
Ad 3. Konklusion:	Forholdet skønnes uden konstruktiv betydning, idet bl.a. syn- og skønsmanden ser endnu flere faldstammeudluftninger uden insektgitter.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen, der er tale om bagatelagtigt forhold.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	-
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	I Omkostninger til ny hætte inkl. montering skønnes til kr. 1.500,-.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. – Fyldte tagrender	Ved besigtigelsen var tagrender generelt rensede, dog havde KK ikke rensset den sidste meter mod sydøst. Se billede 6.
Ad 4. Konklusion:	Tagrender skal være rensede, og rensningen heraf er en del af den normale vedligeholdelse af en ejendom – Almindelig vedligeholdelse indgår ikke i en tilstandsrapport – nævnt side 3 i tilstandsrapporten. ”Sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand”.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen – Der er tale om almindelig vedligeholdelse – Drift.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	-
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet er udbedret.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen – vedligeholdelse.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. – Tætnet tag	Ved besigtigelsen af tagflader mod syd kan det ses, at skorstensinddækninger mod vest er suppleret med alufolie på 3 – 4 tagsten. Se billede 7. Indvendigt i tagrum er opstillet en spand, der er lidt vand i, hvor for der skønnes at ske vandindtrængen fra reparationen.
Ad 5. Konklusion:	Der bør ske en korrekt reparation ved udskiftning af tagsten.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være registreret i tilstandsrapporten.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Karakteren K3: Der er en utæt/repareret/revnet tagsten til venstre for skorsten. Note: Der sker vandindtrængen til en opstillet spand i tagrum. Forholdet bør udbedres korrekt.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostning til udskiftning og fugning af enkelte tagsten tv. for skorsten skønnes til kr. 5.000,-.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen – Reparation.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. – Nedbrudt tagudhæng	Ved besigtigelsen af tagudhængene mod syd og nord kan det konstateres, at der stedvis er nogle rådskaadede/nedbrudte udhængsbrædder, skadet stern og vindridsede spærrender. Se billede 9 + 10.
Ad 6. Konklusion:	Der må påregnes en tømrermæssig eftergang af tagudhængene – delvis udskiftning af brædderne.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapporten på side 8, punkt 1.5 skrevet: "Karakteren K2: Nedbrydningen i flere spærrender og sternbrædder under tagrender partielt". Denne karakter og tekst skønnes fyldestgørende – ingen fejl.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Er beskrevet.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 6. Forbedringer:	Ingen – Reparation.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. – Nedsunket belægning	Ved besigtigelsen af terrassen mod syd kan det ses, at 6 stk. fliser er sunket ind mod bygningen. Se billede 11.
Ad 7. Konklusion:	Idet de 6 fliser er rimelig ens sunket, skønnes det pga., der på et tidspunkt har været opmagasineret noget tungt, der har trykket fliserne så ens. Hvis der er tale om en kloakskade ville fliserne ligge mere uens. Det skønnes blot, at fliser bør rettes op.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Ingen – Såfremt BB konkluderede det samme som skønsmanden.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til en opretning af fliser skønnes til kr. 2.000,- inkl. grus m.m.
Ad 7. Forbedringer:	Ingen.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. – Defekt nedløb	Ved besigtigelse af tagnedløb mod nordvest kan det ses, at det er samlet. Se billede 12.
Ad 8. Konklusion:	Syn- og skønsmanden kan derfor ikke se, hvorledes forholdet evt. så ud ved BB's besigtigelse, idet det nu er udbedret. Punktet beskrives ikke yderligere.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 8. Forbedringer:	
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 8. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. – Rufakit ved rygning faldet ud	Ved besigtigelsen fra tagfod kan det ses, at der stedvis er løse/manglende rygningskit, og i tagrum kan der enkelte steder ses lidt lysindslip ved rygningen. Se billede 13.
Ad 9. Konklusion:	Der må påregnes en mindre eftergang af rygningen/rufakitten.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	BS har delvis beskrevet forholdet i tilstandsrapporten på side 8, punkt 1.1. "Karakteren K2 : Der er enkelte steder ved tagryg, hvor der er lysgennemgang. Note: Der er risiko for fugtskade ved indtrængende fygesne og slagregn". Det er dog syn- og skønsmandens vurdering, at karakteren er forkert, og at årsagen til lysindfald – manglende Rufakit, ikke fremgår af teksten. Manglende Rufakit burde være nævnt i teksten.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Karakteren K3: Der er stedvis manglende rygningskit og ses lysindfald ved rygningen i tagrum. Note: Der er risiko for fugtskade ved indtrængende fygesne og slagregn.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til en partiel reparation – eftergang af Rufakit fra tagsten skønnes til kr. 10.000,-.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen – Reparation – Vedligeholdelse.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. – Uisoleret loftslem og manglende tætningsliste	Ved besigtigelsen kan det ses, at loftslem er den oprindelige standard lem, der er forsynet med stige og fjedre. Loftslem er fastholdt med en supplerende vrider. Der ses ingen tætningsliste. Se billede 14.
Ad 10. Konklusion:	At loftslem ikke er isoleret, er ikke en skade, og skal derfor ikke nødvendigvis fremgå af en tilstandsrapport. Fjedrene er blevet lidt slappe ad åre, og man bør derfor forsyne lemmen med tætningslister, for at hindre rumfugt i at trænge op i tagrum fra brygger-set. Der er ingen tegn på skade – skjolder m.m. over loftslemmen.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Selvom der ikke ses tegn på skader, burde BB have nævnt forholdet i tilstandsrapporten, dog kun med karakteren K1, med henvisning til skadesbillede. Der er dog tale om et bagatelagtigt forhold.
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Karakteren K1: Der er ikke monteret tætningsliste ved loftslem i bryggers. Note: Der kan trænge rumfugt op i tagrum, der ses dog ikke tegn på skade heraf
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostning til montering af tætningsliste skønnes til kr. 1.000,-.
Ad 10. Forbedringer:	Ingen – Vedligeholdelse.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. – Uisoleret rørinstallation på loft	Ved besigtigelsen i tagrum ved loftsrums kan det ses, at der er 2 små stykker på vandinstallationen – PEX-rør, der ikke er isoleret, hvor installationen går ned i bryggerset. Se billede 15.
Ad 11. Konklusion:	Der skønnes at være tale om en meget begrænset skadesrisiko, idet der er tale om få cm samt det er, hvor installationen går ned til bryggerset, hvor der alt andet lige vil komme noget varme op. De 2 små rørstykker bør dog isoleres, dækkes af isoleringen – isoleringen kan rykkes på plads på få minutter.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Hvis BB havde set det, burde det fremgå af tilstandsrapporten.
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Karakter K3: Der er 2 mindre rørstykker ved loftsløb, der ikke er isoleret. Note: Rør i uopvarmede tagrum bør isoleres af hensyn til evt. frostsprængning.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er tale om tilpasning af isolering ved rør, hvorfor omkostningerne sættes til kr. 1.000,-
Ad 11. Forbedringer:	Ingen
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12. – Utæt tag	Punktet har sammenhæng med punkt 5 og er beskrevet herunder.
Ad 12. Konklusion:	
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	
Ad 12. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 12. Forbedringer:	
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 12. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 13. – Fugning med polystyren skum i tagrum	Ved besigtigelsen af tagrummet ved skorstenen kan det ses, at der på et tidspunkt er anvendt purskum ved indvendig tætning af skorstensinddækningen. Dette skum har kontakt til en taglægte på et mindre stykke. Billede 16. Der ses ikke tegn på utæthed – fugtskade i området.
Ad 13. Konklusion:	Der ses ikke tegn på skade og skønnes ikke risiko herfor, med henvisning til den begrænsede mængde. Skummet kan skæres fri af lægter, men det vurderes ikke nødvendigt.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Ingen, der vurderes ikke at være tale om skader eller nærliggende risiko for skade, hvorfor det skal nævnes i en tilstandsrapport.
Ad 13. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet kan udbedres på få min., hvorfor det fastsættes til kr. 1.000,-.
Ad 13. Forbedringer:	Ingen.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 13. Eventuelt:	Ingen.