

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 17025

Besigtigelsesdato:	15. juni 2017
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.L.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :00	

d. 15.juni 2017	
-----------------	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der er bagfald på tagrender. (KL. pkt.1.0) 2. Tagfoden er ikke konstrueret korrekt. (KL. pkt. 1.2) 3. Skotrende er ikke konstrueret korrekt (KL. pkt. 1.3) 4. Tagfoden er ikke afsluttet korrekt ved gavlene (KL.pkt.1.4) 5. Inddækning ved murværk er ikke udført korrekt. (KL. pkt. 1.5) 6. Inddækning ved skråt vindue er ikke afsluttet korrekt. (KL pkt. 1.6) 7. Revnede tagsten. (KL. pkt. 1.7 -1.8) 8. Taghætte er knækket (KL. pkt. 1.9) 9. Nedløbsrør fra frontspidsen er ikke udført korrekt. (KL pkt. 1.10) 10. Facader er opfugtet og skjoldet i carport. (KL. pkt. 2.3) 11. Der er vandrette revner i væggen i køkkenet. (KL. pkt. 3.1) 12. Skjolder ved loftet langs vægge i rum med højt loft. (KL pkt. 3.2) 13. Der mangler fugetætning mellem vinduespartierne i alrum. (KL. pkt. 4.1 + 4.2) KL pkt. 2.1: Der er revnede fuger under tagudhæng ved carport. – Punktet frafaldes, da forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. KL pkt. 2.2: Der er porøse og løse fuger på facade mod vejen. – Punktet frafaldes, da forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten har beskrevet begge ovennævnte punkter under pos 2.1: K1 Let fugeudfald ved højt parti. Mindre fugeudfald ved gesims ved overgang til carport vest.
Klagers påstand:	Noget tid efter KL overtog ejendommen den 15. januar 2016 opdagede man, at når det regnede kraftigt kom der vand ind ved det store vinduesparti mod vejen (syd). Ligeledes konstaterede man vanddryp inde i carporten i venstre side under skotrende, samt i tagrum under enkelte skotrender. Endvidere fandt man via en tømruddannet bekendt andre uregelmæssigheder ved huset, hvilket medførte at man kontaktede en byggeteknisk rådgiver for at gennemgå huset for konstruktive fejl og mangler, der eventuelt kunne dækkes under ejerskifteforsikringen, eller påklages overfor den bygningssagkyndige der havde udarbejdet tilstandsrapporten. Den byggetekniske rapport er lagt til grund for nærværende klagesag.

Den bygningssagkyndiges forklaring:	KOPI fra BBs svarkommentering: Pkt. 1.0. Ingen stillestående vand i rende ved besigtigelse, og ikke betegnet som skade. Pkt. 1.2. Ingen skade, konstruktionsformen fungerer, og uden skade. Pkt. 1.3. Forholdet er ikke med skadespåvirkning, og fungerer uden anmærkning. Pkt. 1.4. Forholdet er ikke med skade, eller opfugtninger af tilstødende bygningsdele. Pkt. 1.5. Forholdet er ikke med skade, eller opfugtninger af tilstødende bygningsdele. Pkt. 1.6. Forholdet kan ikke umiddelbart besigtiges, grundet højden, der er anvendt anden metode, ved besigtigelse af dette. Pkt. 1.7, 1.8, 1.9. Defekterne kan være opstået efterfølgende, (fra 08-09-2015) og derfor ikke noteret. Pkt. 1.10. Ingen følgeskader omkring forholdet. Pkt. 2.0, 2.2 Normalt forekommende revner i fuger, hvilket er beskrevet i rapporten. Pkt. 2.3. Forholdet har ikke været til stede ved besigtigelsen. Pkt. 3.1. Ingen tegn på skader ved besigtigelsen, hvilket også skal relateres til gulve og lofter. Pkt. 3.2. Ikke konstaterbar ved besigtigelsen. Pkt. 4.1. Forholdet er udelukkende kosmetik Pkt. 4.2. Forholdet er udelukkende kosmetik
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved skønsbesigtigelse var det tørt solrigt og ca. 20 grd.
Øvrige forhold:	Der er fremkommet svar fra ejerskifteforsikringsselskabet Gjensidige om hvilke skadeforhold der er dækket og hvilke ikke. Dokumentet er fremkommet til nævnet og SS efterfølgende skønsbesigtigelsen. Gjensidiges afgørelser indsættes under de respektive klagepunkter.

Skønsmandens erklæring

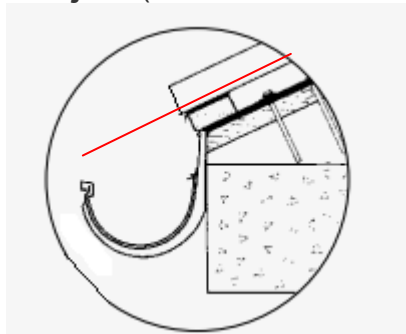
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad11. Der er bagfald på tagrender. (KL. pkt.1.0)	Foto 2 + 3: Fra terræn er det ikke muligt visuelt at konstatere bagfald på tagrender. Foto 4: Fra stige til tagkant, er det ikke muligt ved skønsbesigtigelsen at konstatere bagfald på tagrender – som i øvrigt fint flugter med tagfoden alle steder. I det aktuelle tilfælde vil eventuelt bagfald kun kunne iagttages, når det har været regnvand og der herved ligger vand i render bort fra afløb. Foto 5: Den høje bygningskrop har tagrender i ca. 6 meters højde og derved uden for hvad der visuelt kan besigtiges af en bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen. Ligesom tagflade på denne bygning er uden for mulig visuel iagttagelse. Sælgeroplysningerne indeholder ikke oplysninger om at der tidligere har været problemer med overløb ved tagrender under regnvejr. Tilstandsrapporten har ikke beskrevet forhold omkring bagfald på tagrender.
Ad 1. Konklusion:	Tagrender anbefales monteret med ca. 2 -3 mm fald pr. meter. Men tagrender uden fald accepteres også – ligesom mindre bagfald sjældent får større negativ indflydelse på afvandingen. Det er skønsmandens vurdering at de aktuelle tagrender ikke umiddelbart kan påberåbes at have et nævneværdigt problem med bagfald – som må højst må anses at være beskedent.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens overbevisning, at BB <u>ikke</u> har begået fejl ved ikke at have beskrevet "bagfald" på tagrender. Begrundelse: • BB har besigtiget ejendommen i tørvejr og har derfor ikke mulighed for at vurdere et evt. problem med bagfald på tagrender /vandansamling modsat afløb. • BB er ikke forpligtiget til at foretage nivellering af tagrender for at kontrollere for evt. bagfald. • Der foreligger ikke oplysninger i sælgeroplysningerne om at der skulle have været et problem med overløb fra tagrender fra evt. bagfald, som kunne give BB anledning til en

	nærmere undersøgelse. Der er ikke nogen skadeindikation som kunne give BB anledning til en nærmere undersøgelse.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da der ikke kan konstateres et skadeforhold.
Ad1. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.
Ad1. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning med flg. Begrundelse: Forholdet har ikke medført en skade og er ikke dækket.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 2. Tagfoden er ikke konstrueret korrekt. (KL. pkt. 1.2)	Foto 6: Tagsten sidder en del steder relativt højt over tagrender. Foto 7: Selve konstruktionen ved tagfoden lader sig ikke visuelt besigtiges – uden destruktiv undersøgelse. Men det kan konstateres at under nederste tagsten er der anvendt et fuglegitter med ventilationsbånd, som samtidig løfter nederste tagsten op. Undertag afsluttes korrekt på et fodblik, som afvander ned i tagrenden. Ved flugtning af tagflade og mål ned til forkant af tagrende, kan der konstateres en afstand på ca. 6 – 7 cm ved den største højde afstand. Dette mål kan virke noget i overkanten af hvad der anses for "hensigtsmæssigt" for at modvirke eventuelt overløb under kraftig skybrud. Men vil formentlig kunne fungere for afvanding af tagfladen ved "normal" regn. Fra diverse monteringsanvisninger for tagrender kan læses følgende:

Lang rendejern (som i det aktuelle tilfælde)



I forhold til tagbeklædningen bør man overholde følgende retningslinjer: Den færdige tagbeklædning bør rage mindst **5 mm.** ud over bagkanten af tagrenden og tagrenden monteres - højdemæssigt - **så tæt på tagbeklædningen som konstruktionen tillader.** Hvis det er muligt bør der altid monteres et fodblik.

Det kan diskuteres, hvorvidt det har været muligt at montere tagrenden højere af hensyn til det anvendte fodblik, som ses, at gå godt ned i tagrenden. Hvorvidt og hvor meget tagvandet løber ud over kanten af tagrenden under normal regn, kan kun iagttages under regnvejrforhold, som det ikke har været ved skønsbesigtigelsen, eller under BBs besigtigelse.

Foto 8: Flere steder – specielt i havesiden, er tagrender løftet højere op mod tagfladens hældnings plan.

Sælgeroplysningerne indeholder ikke oplysninger om at der tidligere har været problemer med overløb ved tagrender under regnvejr. Hvilket findes bekymrende, da det fremgår at sælger som er muremester, selv har forestået opførelsen af ejendommen og formentligt burde have registreret, såfremt der var problemer med unormalt overløb fra tagrender. (grov uagtsomhed i forbindelse med afgivelse af sælgeroplysninger?)

Tilstandsrapporten har ikke beskrevet forhold omkring ”forkert konstruktion” ved tagfod.

Der kan ingen steder påvises fugtbetinget skader på facademur der kan henledes til at afstand mellem tagbelægning og tagrender enkelte steder er relativ høj.

Ad 2. Konklusion:

Det er skønsmandens vurdering, at de visuelt konstaterbare forhold ved tagfoden, ikke ubetinget kan give anledning til bekymring – uden at der foretages en nærmere destruktiv undersøgelse ved tagfoden, hvilket kræver demontering af flere tagsten. Hvilket falder uden for Huseftersynsordningen.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl ved ikke at have beskrevet at ”tagfod ikke er udført korrekt”.

	Begrundelse: • Da BB har besigtiget ejendommen i tørvej kan det ikke lastes BB ikke at have gjort bemærkninger til den relative høje afstand mellem tagsten og tagrender – som primært ses mod vej. • Der foreligger ikke oplysninger i sælgeroplysningerne om at der skulle have været et problem med overløb fra tagrender fra evt. for stor afstand mellem tagbelægning og tagrender, som kunne give BB anledning til en nærmere undersøgelse. • Der er ikke nogen skadeindikation som kunne give BB anledning til en nærmere undersøgelse.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuelt.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke aktuelt.
Ad 2. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.
Ad 2. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har tildeles givet tilsagn om dækning under henvisning til dette klagepunkt. Men reelt er der tale om dækning af skadeforhold pos 10 (KL 2.3). Idet man fejlagtigt har antaget at "lunke i undertagsdug ved tagfod over carportvæg med misfarvning" har medført Vandindtrængning. Hvilket ikke kan påvises at være tilfældet. Pkt. 1.2, Lunke i undertag ved tagfod mod vej/carport Forholdet har medført vandindtrængen langs væg med vej. Forholdet er dækket. Vi dækker aftagning af tegl langs den pågældende væg, hvor der er konstateret vandindtrængen. Herefter udbedres undertag og tegl genmonteres. Evt følgeskader af vandindtrængen dækkes også. Ejerskifteforsikringen dækker derfor reelt ikke ombygning af hele tagfodskonstruktionen, men blot opstramning af konstateret lunkedannelse i undertagsdug, samt rep. Af "vandskadet" facadesten.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 3. Skotrende er ikke konstrueret korrekt (KL. pkt. 1.3)	Foto 9: En umiddelbar iagttagelse af skotrender viser en normal skotrende med anvendelse af "standard" skotrende profil samlet med blindfalse. Foto 10: Ved anvendelse af en "destruktiv undersøgelsesmetode" (opløftning af tagsten), som ikke kan forventes udført af en bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen, kan det konstateres, at skotrender ikke er udført efter de normalt gængse principper, der gælder ved tagkonstruktioner med undertag. Hvor undertag er ført direkte ned ovenpå skotrendeblikke, og vand på undertaget kan afledes. I det aktuelle tilfælde er skotrende blikket tilsyneladende monteret ovenpå taglægter og "svæver" derved et stykke over undertaget. Denne konstruktionsløsning "kunne" have fungeret, såfremt der var fri passage for regn/smeltevand fra undertaget og ned til tagrenden. Men dette er hindret af nederste taglægte, der går ubrudt hen under skotrende blikket og hvorpå, der er monteret et blødt inddækningsmateriale der lukker helt af for at der kan ske afvanding til tagrende. Der er dermed nærliggende risiko for at smeltevand/regnvand vil ophobes bag nederste lægte og kunne trænge ned i underliggende konstruktion og medføre følgeskader. Specielt såfremt der optræder lunkedannelser i undertagsdugen. Foto 11: Inde fra tagrum virker skotrende konstruktionen som om den var udført korrekt, da undertag løber ind på skotrende brædder. Der kan ikke observeres fugtmisfarvninger på skotrendebrædder. Foto 12: Inde fra tagrum virker skotrende konstruktionen som om den var udført korrekt, da undertag løber ind på skotrende brædder. Der kan ikke observeres fugtmisfarvninger på skotrendebrædder. Sælgeroplysningerne indeholder ikke oplysninger om at der tidligere har været problemer skotrender under regnvejr. Tilstandsrapporten har ikke beskrevet forhold omkring "forkert konstruktion" af skotrender.
Ad 3. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at skotrende konstruktionen ikke vil kunne fungere tilfredsstillende, da vand på undertagsdug ikke kan få frit afløb til tagrender,

	som følge af spærring forneden ved tagfod.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl ved ikke at have beskrevet "fejlkonstrueret" skotrender. Begrundelse: Fejlkonstruktionen lader sig reelt kun afsløres ved en nærmere destruktiv undersøgelse, som falder uden for, hvad der kan forventes af en bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuelt.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmandens kan tiltræde KLb's estimerede overslag på kr. 25.000 for ombygning af begge skotrender.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har bekræftet dækning af udbedring af skotrender. Pkt. 1.3, fejlkonstrueret skotrende mellem carport og beboelse, 2 stk. Forholdet har medført vandindtrængen i carport, som løber ned af væg mellem beboelse og carport. Forholdet er dækket. Vi dækkede udbedring af 2 utætte skotrender. Hermed dækker de reelt skadeforholdet under klagepunkt 4 (KLb 1.4)

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Tagfoden er ikke afsluttet korrekt ved gavlene (Kl.pkt.1.4)	Foto 13: Ved skotrende mod sydvest (mellem carport og hovedhus) er murerarbejdet og afslutning af skotrende udført med mindre god håndværksmæssig omhu. Kan ikke anføres som værende "ukorrekt", blot dårligt arbejde. Det kan ikke påvises at den dårlig udførte afslutning forneden af skotrende giver anledning til skader. Foto 14: KL påpeger at der under kraftig regn fra sydvest

	trænger vand ind i hjørne inde i carporten under den mindre gode udførte skotrende afslutning med mørtel og blikafslutning.
Ad 4. Konklusion:	Det er SS overbevisning, at årsagen til nedsivning af regnvand ikke skal søges i den dårlig udførte skotrende afslutning, men snarere den fejludførte skotrende, som beskrevet under pos 3 (KL/1.3)
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl ved ikke at have beskrevet den dårligt udførte skotrende afslutning. Begrundelse: Den håndværksmæssige mangelfulde finis giver ikke i sig selv anledning til skade.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuelt.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke aktuelt. (Skaden med vandindtrængning er dækket af ejerskifteforsikringen, da skotrende konstruktionen ombygges – se pkt. 3).
Ad 4. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.
Ad 4. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning under henvisning til at det ikke er den sjuskede udførelse omkring skotrendes afslutning der er årsag til den konstaterbare vandindtrængning: Pkt. 1.4, ukorrekt afslutning af tagfod ved gavle Der er tale om sjusket udførelse. Forholdet medfører ikke skade og er ikke dækket.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 5. Inddækning ved murværk er ikke udført korrekt. (KL. pkt. 1.5)	Foto 15: Inddækning mellem tagflader og murværk på høj bygningsdel er udført med et erstatningsmateriale i stedet for bly, (bly har ikke siden 2002 måtte anvendes længere). KL påpeger, at regnvand uhensigtsmæssig opfugter murværk. Sælgeroplysningerne indeholder ikke oplysninger om at der tidligere har været problemer i forbindelse med manglende inddækning mellem tagrendens endebund og mur under regnvejr. Tilstandsrapporten har ikke beskrevet forhold omkring ”forkert konstruktion” af inddækning mellem tagrende og murværk..
Ad 5. Konklusion:	Afslutninger ved tagrender er ikke alle steder udført med en god håndværksmæssig omhu, men kan ikke påklages at være udført forkert. Der er ikke krav til, at der skal være inddækning mellem tagrende endebund og murværk. Men det kunne i det aktuelle tilfælde være et hensigtsmæssigt godt tiltag.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl ved ikke at have anført manglende inddækning mellem tagrende og murværk ved høj bygning. Begrundelse: • Da BB har besigtiget ejendommen i tørvejr, har det ikke været muligt eventuelt at kunne vurdere hvorvidt en manglende inddækning mellem tagrende endebund og murværk, har kunnet give anledning til skadeudvikling på murværk. • Der findes ingen ”lovmæssige krav” der betinger montering af en inddækning mellem en tagrendes endebund og murværk.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuelt.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke aktuelt.
Ad 5. Forbedringer:	Ikke aktuelt.

	(Ved eventuelt montering af en "afværge inddækning" mellem tagrende og murværk, vurderes der at være tale om en forbedring på 100%)
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.
Ad 5. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning under henvisning til flg.: Pkt. 1.5, ukorrekt inddækning Der er tale om sjusket udførelse. Forholdet medfører ikke skade og er ikke dækket.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 6. Inddækning ved skråt vindue er ikke afsluttet korrekt. (KL pkt. 1.6)	Foto 16: KL påpeger at afslutning af bundinddækning forneden ved skråvindue er udført forkert. Foto 17: Der kan konstateres at være udført en beskyttelse af murværk mod opfugtning af regnvand ved påklæbning af "erstatningsbly" inddækningsmateriale forneden ved murfals.
Ad 6. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at inddækningen kan anføres, ikke at være udført som en professionel håndværksmæssigt god løsning, men kan dog ikke anfægtes at være udført ukorrekt. Uanset hvilken afslutning en inddækning kan udføres med, vil det altid kunne give anledning til at regnvand i en eller anden udstrækning ville kunne løbe ned ad murværk. Der kan ikke konstateres en decideret skade.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering at BB ikke har begået fejl ved ikke at have anført mangler/skader ved inddækningen ved skrå vindue på høj bygning. Begrundelse: • Der er ingen lovmæssige krav til hvordan en eventuel inddækning skal udføres ved afslutningen til et skråvindue. • Der er ingen indikation på en mulig skadeudvikling.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuelt.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke aktuelt.
Ad 6. Forbedringer:	Ikke aktuelt.

	(ved en eventuel ændring af inddækningens afslutning ved skråvindue, vurderes der et være tale om en 100% forbedring)
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.
Ad 6. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning under henvisning til flg.: Pkt. 1.6, ukorrekt inddækning ved skråt vindue Der er tale om sjusket udførelse. Forholdet medfører ikke skade og er ikke dækket.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 7. Revnede tagsten. (KL. pkt. 1.7 -1.8)	Foto 18: Med stige til tagkant ved skotrende mod sydøst mellem carport og hovedhus, Kan der konstateres en defekt tagsten ca. 1 m fra tagryg og ca. 1 meter tv for skotrende. Foto 19: Med stige til tagkant ved skotrende mod sydøst mellem carport og hovedhus, Kan der konstateres en revnet, men sammenlimet tagsten ca. 1 m fra tagrende og ca. 1 meter th. for skotrende. Tagstenen må anses for at være tæt. Foto 20: Med stige til tagkant ved skotrende mod sydvest mellem carport og hovedhus, Kan der konstateres en defekt tagsten ca. 1 m fra tagrende og ca. 3 meter th for skotrende Foto 21: (foto af KLb) Der påklages at være flere defekte tagsten rundt omkring, men disse har ikke umiddelbart kunne konstateres fra stige ved tagkant, men er observeret af KLS rådgiver ved gang direkte på taget – hvilket falder uden for Huseftersynsordningens besigtigelses metoder. Sælgeroplysningerne indeholder ikke oplysninger om at der er defekte tagsten. – Hvilket findes bekymrende, da det fremgår at sælger som er muremester, selv har forestået opførelsen af ejendommen og formentligt også selv har oplagt tagstenene. (grov uagtsomhed i forbindelse med afgivelse af sælgeroplysninger?) Tilstandsrapporten har ikke beskrevet forhold omkring defekte tagsten.
Ad 7. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at der er en til vished grænsende sandsynlighed for, at en del af defekterne ved

	tagstenene har været til stede ved BBs besigtigelse. – MEN samtidig må det understreges, at det ikke kan udelukkes at flere af defekterne kan være opstået efterfølgende BBs besigtigelse. Det er skønsmandens vurdering, at når der er monteret et tæt undertag under tagstenene, vil denne fungere som den primære tætning mod indtrængning af regnvand. Der er derfor ikke nærliggende risiko for følgeskade på anden bygningsdel. Det er skønsmandens vurdering, at ud af de umiddelbart konstaterbare defekte tagsten, er det reelt kun den skade ved tagflade mod vest på carport (foto 20) der kan betragtes som at kunne give større vandindtrængning til undertag. Øvrige mindre defekter antages kun at kunne give mindre fugtindtrængning under kraftig slagregn.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB har begået fejl ved ikke at have anført enkelte defekte tagsten i sin tilstandsrapport. Begrundelse: • Specielt defekter i tagstene omkring skotrende mod sydøst (foto 18 og 19), bør have været registreret, da skotrender er et område, hvor der normalt undersøges ved anvendelse af stige. • Det er ikke forventeligt og frarådes direkte, at tagflader besigtiges ved gang ovenpå tagdækning. Hvorfor flere af de af KL observerede defekter, ikke kan forventes at have været registreret af BB. – Specielt ikke på den høje bygning der er over 6 meter over terræn.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Det er skønsmandens vurdering, at skadeforholdet kunne have været beskrevet eksempelvis som flg.: K2: Ved skotrende mod sydøst (mellem hovedhus og carport), kan der konstateres en mindre defekt ved en tagsten th for skotrende oppe mod rygning. Desuden en sammenlimet – og tæt tagsten th. for samme skotrende. Herudover kan der konstateres en større defekt tagsten ca. midt på tagflade mod vest på carporttag. Note: Da der er monteret undertag, vurderes der ikke umiddelbart risiko for fugtbetingede følgeskader til underliggende bygningsdel. Der har ikke umiddelbart kunne konstateres flere defekte tagsten ved besigtigelsen, men der kan ikke udelukkes at der kan forekomme flere ved en nøjere gennemgang.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der tages udgangspunkt i de defekte tagsten, der med sandsynlighed kan siges, at kunne have været observeret.

	Udskiftning af enkelte defekte tagsten anslås at kunne udføres for kr. 3.000,-
Ad 7. Forbedringer:	Der vurderes ikke at være tale om forbedring.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har givet tilsagn og dækning af defekte tagsten.: Pkt. 1.7+1.8, Revnede tagsten Forholdet giver risiko for skade og er dækket. Vi dækker udskiftning af ca. 15 defekte tegl Pkt. 1.9,

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 8. Taghætte er knækket (KL. pkt. 1.9)	Foto 22: (foto af KLb) Der kan konstateres en defekt taghætte på høj bygning. Tagfladen kan ikke besigtiges fra terræn eller fra stige da bygningen er over 6 meter over terræn. Skadeforholdet er derfor ikke visuelt tilgængeligt ved en normal besigtigelse under Huseftersynsordningens retningslinjer. Den ”knækkede” taghætte kunne derfor heller ikke visuelt konstateres af Skønsmanden. Sælgeroplysningerne indeholder ikke oplysninger om en defekt taghætte. Tilstandsrapporten har ikke beskrevet en defekt taghætte.
Ad 8. Konklusion:	Den påklagede defekte taghætte befinder sig uden for et normalt visuelt tilgængeligt område for en bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen – og må derfor antages som et ”skjult skadesforhold”
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at det ikke er en fejl af BB ikke at have beskrevet den defekte taghætte. Begrundelse: Området er uden for visuel afgrænsning.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuelt.

Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke aktuelt.
Ad 8. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.
Ad 8. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har accepteret dækning af defekt taghætte: Pkt. 1.9, knækket taghætte Forholdet giver risiko for skade og er dækket. Vi dækker udskiftning af 1 stk. taghætte.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 9. Nedløbsrør fra frontspidsen er ikke udført korrekt. (KL pkt. 1.10)	Foto 23: Tagnedløb fra høj bygning afvandes direkte oven på tagflader på lave bygninger, hvorefter regnvandet får et naturligt forløb til tagrender. Der er ikke direkte synlige tegn på at der sker overløb fra tagrender i området omkring nedløbsrør fra høj bygning. Såfremt der forekommer kraftigt overløb fra tagrender omkring nedløbsrør fra høj bygning under regnvejr, er det bekymrende at sælgeroplysningerne ikke indeholder oplysning om at de påpegede forhold. Tilstandsrapporten indeholder ikke bemærkninger til det påklagede forhold.
Ad 9. Konklusion:	Konstruktionsdetaljen med afvanding med nedløbsrør direkte på en underliggende tagflade, må anses for at være en gængs anvendt løsning. Men det kan ikke udelukkes at der ved heftigt regnvejr, kan være så kraftig vandmængde, at en tagrende vil løbe over. Overløbsrisikoen kunne evt. afværges ved blot at monterer en bøjning for neden på tagnedløbene som leder vandet ned i - og hen ad tagrenden
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl ved ikke at have beskrevet konstruktionsdetaljen ved tagnedløbene fra den høje bygning.

	Begrundelse: • Da BB har besigtiget ejendommen under tørvejrforhold, har det ikke umiddelbart været muligt for BB at kunne drage den konklusion. • Da sælger ikke har oplyst om et evt. problem med overløb fra tagrender omkring nedløbsrørene fra den høje bygning, har det ikke givet BB anledning til en nærmere vurdering af forholdet. • Den anvendte afvandingsmetode af tagnedløb må anses at være en gængs anvendt løsning og her derfor ikke givet BB anledning til en nærmere undersøgelse. • De er ingen synlige skadeindikationer.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuelt.
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke aktuelt.
Ad 9. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.
Ad 9. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning af det påklagede forhold, med følgende bemærkning: Pkt. 1.10 ukorrekt afslutning af afvanding fra frontspids Der er tale om sjusket udførelse. Forholdet medfører ikke skade og er ikke dækket

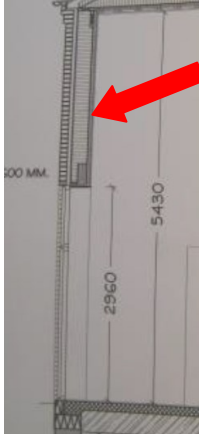
Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad . 10. Facader er opfugtet og skjoldet i carport. (Kl. pkt. 2.3)	Foto 24 + 24b: Mellem bryggersvindue og loft i carport kan der konstateres brunlige misfarvninger i lodrette striber ned ad murværk – primært i mørtelfuger. KL kunne ikke erindre at have set nedsivning af vand på murfladen. Det påklagede forhold er ikke oplyst i sælgeroplysningerne. Det påklagede forhold er ikke beskrevet af BB i tilstandsrapporten.

Ad 10. Konklusion:	Det er skønsmandens overbevisning at fænomenet intet har med fugtnedsivning at gøre, Men misfarvningen tiltager erfaringsmæssigt med tiden under påvirkning af luftfugtigheden. Fænomenet er kendt som "Manganudtræk", som opstår når der har været foretaget for kraftig syreafrensning af de brune Manganholdige mursten efter opmuring. Erfaringsmæssigt lader misfarvningen sig fjerne ved afvaskning med brintoverilte.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at det ikke er en fejl af BB ikke at have bemærket forholdet i tilstandsrapporten. Begrundelse: Misfarvningen har med overvejende sandsynlighed ikke været nær så markant som nu, da Mangan misfarvningen tiltager med tiden under fugtpåvirkning.
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuelt.
Ad. 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering at en afvaskning med brintoverilte ville kunne fjerne en stor del af misfarvningen. Omkostning ca. kr. 1.500,-
Ad 10. Forbedringer:	Ingen
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen antager at "misfarvningen" vil forsvinde når overliggende "utætte" skotrender udbedres og dækker derfor ikke dette forhold specielt. Pkt. 2.3, opfugtet facade ved carport Årsagen udbedres under pkt. 1.3. Opfugtning har ikke skadet væggen og der burde derfor ikke være behov for yderligere tiltag når årsagen fjernes.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 11. Der er vandrette revner i væggen i køkkenet. (KL. pkt. 3.1)	Foto 25 + 25b: Der er en hårfin - <u>og næsten usynlig</u> vandret revnedannelse mellem de to vinduespartier i stuen i niveau med vinduespartiernes overfalse.

	Det påklagede forhold er ikke oplyst i sælgeroplysningerne. Det påklagede forhold er ikke beskrevet af BB i tilstandsrapporten.
Ad 11. Konklusion:	Da det fremgår af det fremsendte bilagsmateriale, at bagmur er udført som en let trækonstruktion med indvendig pladebeklædning, må det antages at der er tale om en normalt fremkommen svindrevne i en pladesamling. Svindrevnen er kosmetisk og lader sig kun observere under specielle lysforhold og er uden konstruktiv betydning. 
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl ved ikke at have beskrevet den beskedne svindrevne. Begrundelse: Det kan være tvivlsomt, hvorvidt svindrevnen har været visuel observerbar under BBs besigtigelse.
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Såfremt svindrevnen havde været visuel observerbar kunne forholdet eksempelvis have været beskrevet som flg: K0: Der er en hårfin vandretgående svindrevne i en pladesamling mellem overfalsene på de to store vinduespartier i køkkenet i den høje bygning. Note: Svindrevnen er kosmetisk og lader sig kun observere under specielle lysforhold og er uden konstruktiv betydning.
Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Erfaringsmæssigt vil en sådan svindrevne kunne udbedres ved påklæbning af en strimmel glasvæv, der herefter overmales. "Udbedringen" bør foretages i forbindelse med normal malervedligeholdelse. Anslåede omkostning for udbedring i forbindelse med alm. Vedligeholdelse ca. kr. 200,-
Ad 11. Forbedringer:	Ingen

Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 11. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning med følgende begrundelse: Pkt. 3.1, revne i høj væg Det er ikke påvist at forholdet har betydning for bygningens bæreevne eller stabilitet, så det vurderes at være en bevægelsesrevne, som ikke nedsætter brugbarheden eller medfører skade. Forholdet er ikke dækket.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 12. Skjolder ved loftet langs vægge i rum med højt loft. (KL pkt. 3.2)	Foto 26 + 26b: Der påklages at være fugtmisfarvninger på vægge og lofter langs vægge i køkken alrum. Ved skønsbesigtigelsen kunne disse misfarvninger ikke påpeges, eller ses af SS. Det påklagede forhold er ikke oplyst i sælgeroplysningerne. Det påklagede forhold er ikke beskrevet af BB i tilstandsrapporten.
Ad 12. Konklusion:	Der er ikke skønsmanden muligt at kunne vurdere, hvorvidt der er tale om: • Skyggedannelser under specielle lysforhold. • Fugtmisfarvninger fra evt. vandnedsivning fra en dårligt udført undertagskonstruktion. • Misfarvninger efter tidligere beboers rygning, eller anvendelse af stearinlys. Da dette vil afsætte misfarvninger/støvmarkeringer, som følge af den relativt lave overfladetemperatur langs kanter af loft og vægge i forhold til den relativt meget højere rumtemperatur i denne højde. Da det ikke er unormalt at temperaturen kan forekomme 4 -5 grader højere ved loftet i den høje bygning, end ved gulvniveau, vil der erfaringsmæssigt opstå en "dugpunktstemperatur", når rumtemperaturen er ca. 23 – 25 grader, den relative rumfugtighed er omkring 55 – 60 % og overfladetemperaturen langs loft og vægge (det koldeste sted) er ca. 17 – 19 grader. Den opståede mindre kondensdannelse der vil opstå her, vil forårsage at der sker en "fugtbinding" af støvpartikler, der vil afsætte sig som "misfarvninger". Erfaringsmæssigt er der størst sandsynlighed for, at det er det sidste forhold der gør sig gældende.

Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl ved ikke at have beskrevet de påklagede misfarvningen langs væg og lofter i den høje bygning. Begrundelse: Det er uvist hvorvidt de påklagede misfarvninger overhovedet har været visuelt observerbart under BBs besigtigelse.
Ad 12. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Det er skønsmandens vurdering, at <u>såfremt</u> der havde kunnet observeres misfarvninger langs loft og vægge, kunne forholdet eksempelvis have været beskrevet som flg.: UN: Der forekommer nogle misfarvninger langs kanterne af loft og vægge. Note: Da et ikke har været muligt at måle evt. opfugtning af overflader i denne højde, kan det ikke afgøres hvorvidt der er tale om fugtmisfarvninger som følge af utætheder ved taget – eller normale forekomne støvmarkeringer.
Ad. 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da "skadeforholdet" ikke umiddelbart kan verificeres, kan der ikke sættes omkostninger på en evt. "udbedring".
Ad 12. Forbedringer:	Ingen
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 12. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har antaget at der evt. kunne være tale om en utæthed som følge af fejl ved undertaget langs tagfoden og da der tidligere er givet tilsagn om dækning af denne "skade" forventes forholdet udbedret herunder. Pkt. 3.2 Forholdet udbedres under pkt. 1.4

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 13. Der mangler fugetætning mellem vinduespartierne i alrum. (KL. pkt. 4.1 + 4.2)	Foto 27: Det påklages, at vinduesparti er utæt for træk, samt for indtrængen af regnvand i området omkring lysningspaneler ved etageadskillelse. Det er ikke visuelt konstaterbart, hvorvidt der er tale om en fejlmontering, eller en fejlkonstruktion. Foto 28: Ved kraftig regn fra sydvest kan der konstateres indtrængen af regnvand mellem loft og vinduesparti. Samt ved kraftig blæst – trækgenere ved lodret elementsamling.

	Det er bekymrende at det påklagede forhold ikke er oplyst i sælgeroplysningerne, da vandindtrængningen med stor sandsynlighed har været kendt af tidligere ejer. Det påklagede forhold er ikke beskrevet af BB i tilstandsrapporten.
Ad 13. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at der ikke kan herske tvivl om, at der forekommer en utæthed i vindueselementet, der har sit udspring i en fejl ved monteringen, eller i en konstruktiv fejl i selve elementet.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl ved ikke at have beskrevet det påklagede forhold i tilstandsrapporten. Begrundelse: Forholdet er ikke visuelt konstaterbart og må derfor betragtes som en "skjult skade".
Ad 13. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ikke aktuelt.
Ad. 13. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke muligt.
Ad 13. Forbedringer:	Ingen.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 13. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har accepteret dækning af skadeforholdet. Pkt. 4.1, manglende fuge/tætning mellem vinduesparti og overparti Forholdet kræver yderligere undersøgelser. Du bedes få vinduesmontør til at kontrollere forholdet og hvis der konstateres skade oplyses omfang og pris på udbedring. Det anbefales at du får Rationel til at anvise en servicemontør.