

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18008

Besigtigelsesdato:	1. marts 2018
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 Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Revnet limtræsdrager
2. Manglende ventilation
3. Utilstrækkelig understøtning af limtræsdrager
4. Utæt tag

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Sol, ÷4°C

Øvrige forhold:

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	Revnet limtræsdrager
Ad 1. Klagers påstand:	Limtræsdrageren ved kip i udestuen har nedbøjning. Som det ses af billeder, har undersiden af limtræsdrager været synlig ved BS' besigtigelse. Denne viser tydelig nedbøjning, og der skulle derfor have været tilføjet et notat i tilstandsrapporten vedr. nærmere undersøgelse. Ligeledes ses det af billeder, at der er tydelig nedbøjning på selve tagfladen ved tagryggen, hvilket ikke er noteret ved eftersynet.
Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved besigtigelsen i 2016 havde KK nedtaget hele loftsbeklædningen og isoleringen, hvorved limtræsdrageren var blotlagt. Det var af den grund ikke muligt at vurdere, hvordan de faktiske forhold fremstod ved BS' besøg på ejendommen den 23. januar 2015. Endvidere kunne det konstateres, at limtræsdrageren havde været inddækket. Hvorvidt loftsbeklædningen, isoleringen og inddækningen har haft en afstivende funktion på limtræsdrageren, så skaden først er sket ved blotlæggelsen, er ikke afklaret.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Ved den indvendige besigtigelse i udestuen kan det ses, at den indvendige loftsbeklædning er nedtaget, inkl. isolering og selve tagkonstruktionen, spær, limtræsdrager, undertag m.m. er synlig. Billede 6 + 7 + 8. Der kan visuelt konstateres, at der er nedbøjning på limtræsdrageren, og der er skader, revner, slip ved limningen i drageren. Derudover bemærkes noget nedbrudt træ ved kanten til ovenlysvindue, bl.a. mod sydvest. Billede 9.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	Ved den udvendige besigtigelse kan der visuelt ligeledes konstateres nedbøjning ind over midtersektionen med de 4 ovenlysvinduer, hvilket har fint sammenhæng med det indvendige skadesbillede. Billede 10.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes, at limtræsdrageren er så skadet, at den må udskiftes og ikke blot kan forstærkes.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke tvivl om, at der er sket større ændringer, siden BS' besigtigelse i 2015 og syn- og skønsmandens i 2018. Hvidmalet loftsbeklædning, isolering m.m. er nedtaget indvendigt, ligesom det ud fra malerbehandlede overflader kan ses, at limtræsdrageren har været inddækket, evt. delvist inddækket. På grund af de større ændringer fra BS' besigtigelse kan syn- og skønsmanden ikke visuelt afgøre, hvor synlig den indvendige nedbøjning har været ved BS' besigtigelse. Ved den udvendige besigtigelse kan syn- og skønsmanden tydeligt se nedbøjning såvel fra nord – i haven- og fra syd – vejen. Der må syn- og skønsmanden dog lægge til grund at fjernelse af indvendig træbeklædning, der alt andet lige vil have en form for skivevirkning i en ældre konstruktion, ligesom spær ved ovenlys har været inddækket – beklædt, idet de nu fremstår umalede, kan have medført yderligere nedbøjning. Syn- og skønsmanden skønner, at der nok har været en form for nedbøjning ved BS' besigtigelse, men kan ikke vurdere, om den har været så åbenlys for BS, at forholdet burde have været medtaget i en tilstandsrapport.
Ad 1. Punktet burde være anført som føl-	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>														
gende i rapporten:															
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK har vedlagt tilbud på udskiftning af limtræsdrager som følgende: <table> <tr> <td>Stillads</td><td>kr. 28.250,-</td></tr> <tr> <td>Lev. og oplægn. af limtræsdrager</td><td>kr. 35.300,-</td></tr> <tr> <td>Understøtning</td><td>kr. 6.650,-</td></tr> <tr> <td>Demontering af tegl</td><td>kr. 85.500,-</td></tr> <tr> <td>Inddækning ovenlys</td><td>kr. 20.312,-</td></tr> <tr> <td>Overdækning</td><td><u>kr. 98.312,-</u></td></tr> <tr> <td>I alt</td><td><u>kr. 288.699,-</u></td></tr> </table> Syn- og skønsmanden vurderer tilbudet noget i overkanten, og bl.a. at arbejdet kan udføres uden overdækning, ved normal afdækning, idet der er tale om en udestue. Det skønnes derfor, at tilbudet kan reduceres med min. 1/3 ved indhentning af kontrolbud.	Stillads	kr. 28.250,-	Lev. og oplægn. af limtræsdrager	kr. 35.300,-	Understøtning	kr. 6.650,-	Demontering af tegl	kr. 85.500,-	Inddækning ovenlys	kr. 20.312,-	Overdækning	<u>kr. 98.312,-</u>	I alt	<u>kr. 288.699,-</u>
Stillads	kr. 28.250,-														
Lev. og oplægn. af limtræsdrager	kr. 35.300,-														
Understøtning	kr. 6.650,-														
Demontering af tegl	kr. 85.500,-														
Inddækning ovenlys	kr. 20.312,-														
Overdækning	<u>kr. 98.312,-</u>														
I alt	<u>kr. 288.699,-</u>														
Ad 1. Forbedringer:	Det har ikke været muligt at få fastslået udestuens alder – opførelsesår, men ud fra materialer skønner syn- og skønsmanden den til 30 – 35 år. Idet der kommer ny tagdækning og undertag m.m., hvor levetiden af betontagdækningen normalt sættes til 50 år, med den nuværende lave hældning, skønnes forbedringen til $30/50 = 60\%$.														
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.														
Ad 1. Eventuelt:															

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Oversigt over klagepunkter:	Manglende ventilation
Ad 2. Klagers påstand:	Der er konstateret manglende ventilation i tagkonstruktion på udestuen, idet der er et lukket, tæt tagudhæng og ikke ses ventilationsstudse.
Ad 2. Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS har principielt anerkendt, at der mangler ventilation i tagkonstruktionen, men henviser til, at det er et forhold, der ligger under bagatelgrænsen på kr. 5.000 – 8.000,-.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Syn- og skønsmanden kunne ved besigtigelsen udvendigt fra se, at tagudhæng er udført som en lukket "kasse", hvor der ikke ses en synlig ventilationsrille, der vil være normal byggeskik. Billede 11. I tagdækningen kan der ikke ses tudsten, men principielt kunne der godt være anvendt ventilationsstudse i undertaget ved kip og ovenlys. Billede 12. Det kan dog afkræftes, idet undertaget er synligt indefra.
Ad 2. Konklusion:	Der skal etableres forøget ventilation til tagkonstruktionen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Syn- og skønsmanden skønner, at BS burde have bemærket det lukkede tagudhæng, og derved have forholdt sig til evt. manglende ventilation ved tagfod.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Skaden K3: Der kan ikke konstateres ventilation ved tagfod/i tagudhæng på udestuen. Note: Forholdet kan medføre unødigt opfugtning af tagkonstruktionen i perioder, og bør forøges.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Punktet vil blive udbedret i forbindelse med punkt 1.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	En separat udbedring af ventilation ved tagfod og montering af ventilationsstudse og tudsten ved kip m.m. skønnes til kr. 10.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Ingen, der skønnes at være tale om reparation.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Oversigt over klagepunkter:	Utilstrækkelig understøtning af limtræsdrager
Ad 3. Klagers påstand:	Billeder viser sætning ved understøtningen for limtræsdrageren, og der er ikke noteret noget i TS vedr. dette. BS påstår, at det ikke var til stede ved gennemgangen. Da der ikke har været ekstraordinær belastning på taget fra tilsynsdatoen til dags dato, har den været til stede på tilsynsdagen, men åbenbart ikke observeret. Skaden skal ses i sammenhæng med klagepunkt 1, og der rejses regres mod BS på udgiften til forstærkning af understøtningen for limtræsdrageren. Beløbsstørrelse kr. 10.000,- inkl. moms.
Ad 3. Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS skal henvise til, at det ikke er bevist, at forholdet var til stede ved besigtigelsen i 2015. Ejerskifteforsikringen har i deres taksatorrapport anført, at den utilstrækkelige understøtning har medført, at skydedøren fra udestuen til det fri ikke kan åbne korrekt. Af sælgeroplysningsskemaerne fremgår det, at der ingen problemer er med dørene i ejendommen. BS har heller ikke konstateret problemer med døren i havestuen, hvilket taler for, at forholdet ikke har været til stede i en grad, som gjorde det muligt at konstatere ved en visuel besigtigelse. Endvidere skal det anføres, at der ved gennemgangen af ejendommen var opsat gardiner langs hele vinduet/dørpartiet. Grundet gardinerne har BS ikke haft samme mulighed for at flugte hele vinduespartiets overkant, som der nu forekommer.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Gavlen skønnes opbygget som en let konstruktion, med en revnet rem over vindues- og dørpartierne og lodrette stolper som en

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	del af vindues-/dørkonstruktion. Ved besigtigelsen indvendig fra kan der ses en mindre nedbøjning over vinduet under kippen, samt revnet maling/slip i træbeklædningens konstruktion. Billede 13. Den underliggende termorude ses intakt uden synlige revner eller lignende. Ved afprøvning af skydedøren fungerer den normalt for en skydedør, der ikke lige skønnes smurt/vedligeholdt i de sidste par år. Billede 13 + 14. Ved den udvendige besigtigelse af trægavlen m.m. fremstod den i skønnet normal stand, og der var ikke tegn på visuel nedbøjning. Billede 3.
Ad 3. Konklusion:	Med henvisning til revnedannelser i gavlbeklædningen og af inddækningen over vinduet anbefales det dog, at der foretages en kontrol af, hvorledes gavlkonstruktionen principielt er udført, og det vil formentligt medføre, at der må udføres en forstærkning af konstruktionen – understøtning af limtræsdrager.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS har foretaget besigtigelse i januar 2015. Dvs. for 3 år siden, hvorfor syn- og skønsmanden ikke skønner, at revnerne i træ/malerbehandlingen under drageren, over vinduet har været så visuelt synligt som nu. BS har endvidere forevist billede der viser, at der var billeder og gardiner i området. Gardinstangen – og fotoet fra salgsopstillingen dokumenterer, at der har været gardiner ved BS' besigtigelse, hvorfor den mindre nedbøjning ikke skønnes visuelt synlig for BS, ligesom arbejderne med nedtagning af

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	loftsbeklædning m.m. kan have givet revne-dannelserne m.m. Når BS har afprøvet skydedøren og konstateret, at den kan åbne og lukke, ligesom syn- og skønsmanden ved syn- og skønsforretningen, så skønnes forholdet ikke "visuelt" synligt for BS. Havde skydedøren ikke kunnet åbne eller lukke, eller bundet meget, så kunne det have medført skærpet opmærksomhed, hvilket der ikke har været her.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Igen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af forholdet indgår i punkt Som separat udbedring har KK anført et overslag på kr. 10.000,- inkl. moms, hvilket skønnes korrekt.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen, der skønnes at være tale om en reparation.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Oversigt over klagepunkter:	Utæt tag
Ad 4. Klagers påstand:	Der burde have været gjort anmærkning under gennemgangen vedr. den udprægede brug af uautoriseret fugemasse som indikerer, at der har været problemer med tæthed af tagfladen. Der er efter overtagelsen af huset konstateret betydelige utætheder i tagfladen samt skader, hvilket er meddelt til ejerskifteforsikringen.
Ad 4. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved besigtigelsen i 2015 har der ikke været konstateret utætheder i taget. Dette understøttes ligeledes af sælgeroplysningerne til tilstandsrapporten. Det arbejde, som en tidligere ejer af ejendommen har ladet udføre vedrørende tagfladen, er ikke et forhold BS skal medtage i rapporten, da det ikke er en skade, og forholdet/tiltaget medfører ikke risiko for skade. Grundet ovenstående mener BS ikke, at have handlet ansvarspådragende, hvorfor klagers krav ikke kan imødekommes fra BS' side.
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Ved den udvendige besigtigelse af tagfladerne er det kun muligt med BS' standardstige, at opstille den forsvarligt, ved det nordvestlige hjørne af tagdækningen. Syn- og skønsmandens billede er fra midt nordsiden, fra KK's længere stige, men skadesbillede skønnes at være det samme, uanset placering. Ved besigtigelsen kunne syn- og skønsmanden konstatere, at der er fuget mellem betontagsten, under ovenlysvinduerne, se billede 15 + 16. På sydsiden bemærkes ingen fugemasse – denne side var dog ikke visuelt synlig for BS, idet evt. stige ikke ville kunne opstilles

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	forsvarligt af 1 mand.
Ad 4. Konklusion:	Det skønnes, at der på et tidspunkt er konstateret fugt/vandindtrængen i konstruktionen, evt. pga. slagregn/tøbrud, idet det er ved ovenlysvinduerne. KK har efter overtagelse konstateret vandindtrængen, hvorfor forholdet – undertaget – må eftergås.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Syn- og skønsmanden skønner, at forholdet er af ældre dato, og har været visuelt synligt for BS i 2015, og derfor burde være anført i tilstandsrapporten.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Skade K3: Der ses anvendt fugemasse mellem tagsten på udestuen under ovenlysvinduer mod nord. Note: Ejer har ikke oplyst om nyere vandskader, men forholdet tyder på risiko for fugt/vandindtrængen ved slagregn/tøbrud.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet er en del af punkt 1 og udbedres i forbindelse hermed. En separat udbedring, ved delvis afmontering af tagsten, kontrol, lapning af undertag, reetablering af tagsten skønnes til kr. 20.000,-.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen, der skønnes at være tale om reparation.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	