

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagsten nedbrudte/ligger dårligt på beboelsen. 2. Løse murtavler, råd i bindingsværk, forkert sålbænk. 3. Nedslidt tag på karnap. 4. Løse fuger og nedbrudt betonafdækning på skorstenspiben. 5. Ulovlig el i køkken 6. Manglende dæksel for vægudtag 7. Angreb af råd i sydfacade i havestuen, manglende vandnæser Punkt 5, 6 og 7 er trukket tilbage under syns- og skønsforretningen, fordi forholdene er udbedrede.
Klagers påstand:	Ad1) Udbedring af tagbelægning Ad2) Dækning af den del af facadearbejdet som ejerskifteforsikringen ikke dækker, samt selvrisikobeløb kr. 10.000 Ad3) Fornyelse af tagdækning på karnap Ad4) Istandsættelse af skorstenspipe.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad1) Tegltaget er ikke særdeles nedbrudt, og ligger ikke dårligt. Taget fremstår ikke ringere end hvad man kan forvente af et tag med den alder. Huset er fra 19xx. På besigtigelsestidspunktet var der ingen synlige utætheder eller skader fra utætheder. Ved kontrolbesigtigelse er der ikke konstateret fugtproblemer i tagkonstruktionen, som angivet af klager. Ad2) Husets bindingsværk er ved huseftersynet gennemgået visuelt, og herunder stikprøvevis kontrolleret for trænedbrydninger på flere udvalgte steder. De områder, der er blevet konstateret med løse fuger og udskud i tavl ved huseftersynet er beskrevet. Ad3) Der er tale om almindelig slid ved tagdækningen på karnappen. Ad4) Nedslidningen ved skorstenen er almindelig slid og ælde.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved syns- og skønsforretningen var det gråvejr og + 10°C.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Tagsten nedbrudte/ligger dårligt på beboelsen.	I tagrummet er monteret almindelig plasticfolie mellem spærene som kompensation for defekt understrygning. Der er tale om en ikke anerkendt afhjælpningsmetode. Plasticfoliens funktion bevirker at regn og fygesne, som trænger gennem tagdækningen fortsætter langs plasticfolien og drypper ned i skråvæggene. Nogle steder er tagstenene ved skråvæggene søgt tætnet med fugeskum. Enkelte tagsten er skreddet, og flere tagsten har afskalninger i overfladen. Zinkinddækninger ved udluftninger og tagvinduer er nedbrudte.
Ad 2. Løse murtavler, råd i bindingsværk, forkert sålbænk.	Ved gavl mod syd har de fleste tavler i bindingsværket bevæget sig ud, så de har et fremspring fra 1 til 4 cm. i forhold til bindingsværket. Der er risiko for at tavlerne vil falde ud ved kraftig vindpåvirkning. Ved stikprøver er der fundet nedbrudt træ ved fodremmen, men der er i øvrigt ikke konstateret egentlige nedbrudte områder i bindingsværket. Det er dog sandsynligt, at der i den skjulte del af bindingsværket forekommer nedbrydninger. En træsålbænk ved et gavlvindue er monteret forkert. Den giver risiko for, at vand trænger ind i murværket og forvolder skade på murværk og bindingsværk.
Ad 3. Nedslidt tag på karnap.	Tagpapdækningen på karnappen er nedslidt. Der er ingen synlig utætheder, men der er nærliggende risiko for utæthed.
Ad 4. Løse fuger og nedbrudt betonafdækning på skorstenspiben.	Skorstenspiben er ikke oprindelig. Den er istandsat for skønsmæssig 5 til 10 år siden. Der er ikke udfaldne fuger i nævneværdigt omfang. Fugerne i skorstenspiben skal blot holdes løbende vedligeholdt
Ad 1. Konklusion:	En afhjælpning af utæthedsproblemet i tagbelægningen er påkrævet. Plasticfolien skal fjernes og taget skal understryges. Ved skråvæggene vil det være nødvendigt at foretage en udvendig tætning. (overstrygning). De nævnte inddækninger ved vinduer og udluftninger skal fornyes, men der er her tale om skader, som skal behandles særskilt, og som ikke har sammenhæng med tagdækningens tæthed.

	Inden for en kortere årrække vil det være nødvendigt at udskifte taget og udføre et tag med undertag.
Ad 2. Konklusion:	Det er nødvendigt at udskifte de murede tavler ved sydfacaden. Den omstændighed at fugerne mellem tavlerne og bindingsværket er revnede, samt at tavlerne har bevæget sig udad, har givetvis bevirket at regnvand er trængt ind i murværket og har forvoldt nedbrydning af bindingsværket. En hel eller delvis udskiftning af bindingsværket må derfor påregnes. Den forkerte sålbænk skal behandles særskilt. Den har ingen sammenhæng med de løse murtavler.
Ad 3. Konklusion:	Tagdækning på karnappen er udtjent. Tagdækningen skal udskiftes.
Ad 4. Konklusion:	En umiddelbar istandsættelse af skorstenspipen er ikke påkrævet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er i tilstandsrapporten ikke taget forbehold for besigtigelsesmulighederne i tagkonstruktionen. I tilstandsrapporten burde være nævnt, at udbedring med plasticfolie ikke er en anerkendt løsning, samt at denne ville give risiko for skader. Forholdet burde være nævnt med en karakter K3. Skaderne på tagstenene, udbedring med fugeskum, afskalninger på tagsten og defekte inddækninger burde ligeledes være medtaget i tilstandsrapporten med karakterangivelse K3.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den omstændighed at tavlerne i bindingsværket er løse, og at de har bevæget sig udad, giver dels en stærkt øget risiko for, at tavlerne kan falde ud og forvolde skade på andre bygningsdele og/eller personer. Der er ligeledes nærliggende risiko for at overfladevand på facaden trænger ind i murværket og forvolder skade på selve bindingsværket. Forholdet burde være medtaget i tilstandsrapporten med karakter K3. Den forkerte sålbænk er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Den burde være medtaget med karakteren K3.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Taget på karnappen er så nedslidt, at der må forventes nærliggende risiko for egentlig utætheder. Tagdækningens tilstand burde være medtaget i tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Omfanget af løse fuger i skorstenspipen er ikke af en sådan karakter, at funktionen må forventes at svigte

	indenfor overskuelig tid. Det kan ikke bebrejdes den bygningssagkyndige at fugeudfaldet ikke er medtaget i tilstandsrapporten. Det skal tilføjes at tilstandsrapporten er udfærdiget for ca. 2 år siden, samt at der i mellemtiden har været 2 vintre, hvor omfanget af fugeudfald skønnes forøget.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Understrygning i tilgængeligt område, overstrygning ved skråvægge og udskiftning af revnede og skårede tagsten Kr. 45.000 Alternativ: Udskiftning af tag på hovedhuset, incl. oplægning af undertag Kr. 180.000 Fornyelse af inddækninger om vinduer og udluftninger skønnes at udgøre Vinduer: kr. 4.000 Udluftninger kr 3.000
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der foreligger tilbud på kr. 85.806,25. Udbedringen er anerkendt af ejerskifteforsikringsselskabet med fradrag for slid og ælde og med fradrag for selvrisiko. Kravet omfatter i denne forbindelse de ikke dækkede omkostninger ved slid og ælde som af ejerskifteforsikringsselskabet er vurderet til 70% samt selvriskobeløbet, som er kr. 10.000 Fejlen ved sålbænken er anerkendt af ejerskifteforsikringsselskabet. Reparation heraf skønnes til kr. 2.500. KK har fra ejerskifteforsikringsselskabet fået besked på at indsende regning for reparationen. Beløbet afskrives på selvrisikoen.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Fornyelse af tagpap på karnap Kr. 4.000
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Reparation af fuger i skorstenspiben Kr. 5.000
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringen ved istandsættelse af det bestående tag skønnes at udgøre 30% eller kr. 13.500 Alternativt skønnes forbedringen ved nylægning af taget at udgøre 80% eller kr. 144.400 Forbedringen ved inddækningerne skønnes at udgøre

	90 % eller samlet kr. 6.300.
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringen er ikke vurderet, da kravet indskrænkes til et krav om dækning af selvrisikobeløbet.
Ad 3. Forbedringer:	Forbedringen ved fornyelse af tagpaptaget skønnes at udgøre 90% eller kr. 3.600
Ad 4. Forbedringer:	Forbedringen ved istandsættelse af skorstenspiben skønnes at udgøre 20% svarende til Kr. 1.000
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke ført forligsdrøftelser.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger