

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende afstandslistor 2. Huller i undertaget 3. Manglende fodblik 4. Forkert vurdering af tagflade 5. Insektangreb i tagkonstruktion 6. Råd i remender
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt i tilstandsrapporten. Klager mener, at der er forkerte eller misvisende angivelser i tilstandsrapporten herunder, at beskrivelsen af skaderne ikke er formuleret præcist nok til, at en ikke sagkyndig kan vurdere omfanget. Klager mener også, at der i tilstandsrapporten mangler angivelse af huller i undertaget, insektangreb i spær samt angivelse af manglende fodblik og afstandslistor. Med baggrund i ovennævnte mener klager, at den bygningssagkyndige burde dække udgifterne til udbedring af skaderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Manglende afstandslistor: Den bygningssagkyndige mener ikke, at han skal beskrive og anføre manglende afstandslistor, idet det ikke var almindeligt at anvende disse på opførelsestidspunktet. Ad pkt. 2 – Huller i undertaget: Den bygningssagkyndige har ikke under sin gennemgang bemærket huller i undertaget. Ad pkt. 3 – Manglende fodblik: Den bygningssagkyndige mener ikke, at han skal beskrive og anføre manglende fodblik, idet det ikke var almindeligt at anvende disse på opførelsestidspunktet. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten på side 8 nævnt følgende:

	Pkt. 8.6 Tagrender/tagnedløb: Tagrender: Ses utæt i et par pos. se også p. 3.1 Karakter K1. Ad pkt. 4 – Forkert vurdering af tagflade: Den bygningssagkyndige mener, at han har beskrevet forholdet korrekt i tilstandsrapporten. Han vurderer også, at forholdet kan have udviklet sig siden 2004. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten på side 8 nævnt følgende: Pkt. 8.1 Tagbelægning/rygning: Tegltagflader: Ses m. afskalninger / frostskeer i flere pos. Rygning ses m. afskalninger og smårevner. Karakter K2. Ad pkt. 5 – Insektangreb i tagkonstruktion: Den bygningssagkyndige har ikke under sin gennemgang bemærket insektangreb i spær. Ad pkt. 6 – Råd i remender: Den bygningssagkyndige mener, at han har beskrevet forholdet korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten på side 8 nævnt følgende: Pkt. 8.5 Udv. trækværk v. tag: Remender: Bør beskyttes / eftergås. Karakter K2.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Der var delvis solskin og delvis overskyet, men tørvejr på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.

Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1977. Ejendommen er opført med gule murstensfacader. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær, og der er tegltag. Under skønsforretningen forklarede klager, at de havde set på huset 2 gang før købet. Ejendommen købes den 1. juli 2004 og overtages den 1. august 2004. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Manglende afstandslist: I forbindelse med at klager opdager de forskellige klagepunkter, begynder han selv at sætte sig ind i de byggetekniske forhold. Klager kan fra tagrummet se, at der ikke er monteret afstandslist. Ad pkt. 2 – Huller i undertaget: Klager opdager huller i undertaget i forbindelse med, at han stiller diverse bohøve på loftet. Klager forklarer videre, at der ikke er skader på lofter eller andet som følge af eventuel vandindtrængen, dog er der 1 gang i forbindelse med slagregn observeret løbere efter vandindtrængen ved stålskorstenen. Klager oplyser ligeledes, at undertaget er nedbrudt ved tagrenderne. Ad pkt. 3 – Manglende fodblik: Klager har undersøgt hvorledes et tegltag oplægges, og er dermed blevet opmærksom på, at der ikke er monteret fodblik. Ad pkt. 4 – Forkert vurdering af tagflade: Klager har selv gennemgået tagfladerne, og har efterfølgende kontaktet en murer for at få et tilbud på reparation af taget. Murermesteren har afvist at reparere taget, idet han har skønnet, at taget er totalt nedbrudt og tjenlig til udskiftning.
------------------------	---

	Ad pkt. 5 – Insektangreb i tagkonstruktion: Klager opdager insektangrebet i vinteren 2004/2005 i spærhovedet i forbindelse med, at han gennemgår tagrummet for skader. Klager har kontaktet husforsikringen, der efterfølgende har afvist at dække for udbedringen. Ad pkt. 6 – Råd i remender: Klager opdager nedbrydningen i remenderne i forbindelse med, at han skal til at malerbehandle disse. Klager har kontaktet husforsikringen, der efterfølgende har afvist at dække for udbedringen.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende afstandslistes	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Besigtigelse udvendigt og i tagrum: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Ved at løfte tagsten kunne ses, at der ikke var monteret afstandslistes. 2. Skønsmanden kunne ikke konstatere skader på lægter ved de 2 + 2 = 4 steder hvor tagsten blev løftet. 3. Skønsmanden kunne i tagrum mærke ved lægter og spær, at der ikke var monteret afstandslistes.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige skal løfte tagsten. 2. Skønsmanden mener ikke, at der var krav om montering af afstandslistes på opførelsestidspunktet i 1975. Kravet fremgik først af monteringsvejledningerne for teglsten fra 1975. 3. Skønsmanden mener heller ikke, at der i gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet var krav til montering af afstandslistes. 4. I håndbogen for bygningssagkyndige er anført, at der under "noter" kan angives et forhold der f.eks. ikke er i overensstemmelse med nugældende regler. Dette er dog ikke et krav.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter	Skønsmanden har valgt ikke at angive ud-

incl. moms :	bedringsomkostninger på dette punkt, idet en sådan vil kræve en total omlægning/-udskiftning af taget incl. lægter m.v. som nedenfor anvist. Skønsmanden mener, at følgende arbejder skal foretages for alene at montere afstandslisters: 1. Demontere og montere tagsten. 2. Demontere og montere lægter. 3. Montere afstandslisters. 4. Reparere undertag der er opstået i forbindelse med demontering. 5. Diverse øvrigt arbejde, herunder stillads.
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 31 år, og da der ikke er konstateret skader, at udgiften kan betragtes som værende forbedring af konstruktionen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Huller i undertaget	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Besigtigelse i tagrum: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne konstateres flere huller i undertaget. Undertaget var udført af Monarfol. Hullerne var typisk i forbindelse med overlæg ved spærhoved. Der var dog ligeledes huller i undertaget mellem spærene. 2. Der kunne ses tiltapede huller udført af klager. 3. Undertaget var ikke tilsluttet korrekt ved skorstenens gennemførelse.

Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden mener, idet flere af hullerne er visuelt synlige, at den bygningssagkyndige burde have nævnt forholdet med huller i undertaget i tilstandsrapporten. Karakter K3.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Reparation af undertaget. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 4.000,00 incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 31 år, at bygningsdelen stort set har overlevet sin normale levetid (30 – 40 år), hvorfor forbedringsdelen bør ansættes under hensyntagen hertil. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 3.000,00 incl. moms
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige ville gerne have Ankenævnets afgørelse på sagen, hvorfor der ikke kunne opnås forlig.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Manglende fodblik	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende:

	Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der var ikke monteret fodblik ved tagrender. 2. Undertaget var delvist nedbrudt langs tagrender, og var flere steder ikke ført ud i tagrenden.
Ad 3. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden mener ikke, at der var krav om montering af fodblik på opførelsestidspunktet i 1977. 2. Skønsmanden mener heller ikke, at der i gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet var krav til montering af fodblik. 3. I håndbogen for bygningssagkyndige er anført, at der under "noter" kan angives et forhold der f.eks. ikke er i overensstemmelse med nugældende regler. Dette er dog ikke et krav. 4. Skønsmanden mener, at det er visuelt synligt at undertaget er delvist nedbrudt langs tagrenderne, hvorfor forholdet burde fremgå af tilstandsrapporten.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer delvist, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt, idet han ikke har nævnt nedbrydningen af undertaget.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Demontere og genmontere tagsten. 2. Demontere eks. lægte og undertag. 3. Montere fodblik. 4. Montere nyt undertag ud over fodblik 5. Diverse øvrigt arbejde, herunder stillads. Skønsmanden mener, at nævnte arbejde kan udføres for:

	Kr. 29.000,00 incl. moms
Ad 3. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 31 år, at bygningsdelen stort set har overlevet sin normale levetid (30 – 40 år), hvorfor forbedringsdelen bør ansættes til ca. 80% af udgifterne. Hertil skal tillægges udgiften til fodblik, da det i sig selv er en forbedring. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 26.000,00 incl. moms
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Forkert vurdering af tagflade	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. På tagfladen mod syd kunne ses, at den øverste række tagsten ved rygningen var forvitrede. 2. Der var også forvitrede rygningsssten samt revnet cementmørtel. 3. Der kunne ses flere forvitrede tagsten på sydtagfladen. Skønsmanden skønner et antal svarende til 15 – 20 stk. 4. På tagfladen mod nord kunne ses, at den øverste række tagsten ved rygningen var forvitrede. 5. Der kunne ses en del forvitrede tagsten på nordtagfladen. Skønsmanden skønner, at ca. 70-80% af tagstenene havde skader.
Ad 4. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående:

	1. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige har nævnt forholdet vedr. tagstenenes skader i tilstandsrapporten på side 8. Den bygningssagkyndige har givet karakteren K2 – alvorlig skade. 2. Skønsmanden kan ikke afvise, at der er sket en forværring af tilstanden i vinteren 2004/05.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Da tagstenene fungerer som klimaskærm og beskyttelse for undertaget (Monarfol), vurderer skønsmanden, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser i forbindelse med angivelse af karakter. Skønsmanden mener, at de forvitrede tagsten burde have karakteren K3. Skønsmanden mener dog, at karakteren K2 – alvorlig skade sammenholdt med den angivne tekst er dækkende for forholdet.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Demontere rygning. 2. Udskiftning af forvitrede tagsten på sydtagflade. 3. Udskiftning af ca. 70 – 80% af tagstenene på nordtagfladen. 4. Montere ny rygning. 5. Diverse øvrigt arbejde, herunder stillads. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 52.500,00 incl. moms
Ad 4. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 31 år og skønnede vedligeholdelsestilstand og under normale omstændigheder, at forbedringsdelen i henhold til Skafor tabeller kan sættes til ca. 30%. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre:

	kr. 15.750,00 incl. moms Tages der hensyn til tagets nuværende tilstand vurderer skønsmanden, at forbedringsdelen nærmere vil udgøre 50%. Med baggrund i dette skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 26.250,00 incl. moms
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Insektangreb i tagkonstruktion	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Besigtigelse i tagrum: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses bark på bomkant og mindre insektangreb på ca. 1,50 m af 1 stk. spærhoved. 2. Der kunne ikke konstateres alvorlig skade på spær.
Ad 5. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden mener ikke, at det med rimelighed kan forventes af en bygningssagkyndig ved en stikprøvevis og visuel gennemgang i tagrummet, at opdage omtalte mindre insektsangreb på 1 stk. spærhoved.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.

Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Afrensning af ca. 1,50 m spærkant. 2. Påsmøring af imprægneringsmiddel. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 650,00 incl. moms
Ad 5. Forbedringer:	Skønsmanden mener at omkostningerne kan betragtes som vedligeholdelsesudgifter.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Råd i remender	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Remende i det sydvestlige hjørne var under begyndende nedbrydning. 2. Øvrige remender virkede en smule bløde i overfladen øverst.
Ad 6. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige har nævnt forholdet vedr. remender i tilstandsrapporten på side 8. Den bygningssagkyndige har givet karakteren K2 – alvorlig skade.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.

Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Evt. afskæring af remende i det sydvestlige hjørne. 2. Montere afdækning af alle remender. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.000,00 incl. moms
Ad 6. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 31 år og skønnede vedligeholdelsestilstand, at bygningsdelen stort set har overlevet sin normale levetid, hvorfor forbedringsdelen bør ansættes til min. 80% af udgifterne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 1.600,00 incl. moms
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 6. Eventuelt	Ingen bemærkninger.