

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende inddækning af vindskede 2. Undertag/fodblik og afstandslist 3. Udestue (Bygning B) 4. Garage (Bygning C)
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt i tilstandsrapporten. Klager mener også, at flere af forholdene ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og at rapporten generelt er udarbejdet for ringe.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Manglende inddækning af vindskede: Den bygningssagkyndige har ikke bemærket at der skulle mangle inddækning, eller at tagstenene ikke når ud over kanten af vindskeden. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2005 på side 6 nævnt følgende: Pkt. 8.5: Udvendt træværk ved tag Uafdækkede remender. Karakter K2. Ad pkt. 2 – Undertag/fodblik og afstandslist: Den bygningssagkyndige har ikke bemærket noget usædvanligt vedr. undertag og fodblik. Den bygningssagkyndige mener ikke, at man kan konstatere tykkelsen på afstandslisterne, idet det er en skjult bygningsdel. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2005 på side 6 nævnt følgende: Pkt. 8.10: Undertage/understrygning

Flere steder er undertag defekt og ikke afsluttet korrekt ved gennemføringer.
Karakter K2.

Ad pkt. 3 – Udestue (Bygning B):

Den bygningssagkyndige forklarer, at han ikke har besigtiget udestuen (Bygning B), idet denne var under ombygning på besigtigelsestidspunktet.

Han refererer til teksten på side 5 i tilstandsrapporten og erkender, at der også burde have været en bemærkning hertil på side 4 under punktet "Bemærkninger".

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2005 på side 5 nævnt følgende:

Bygningerne B og C er under ombygning/-renovering, der er ikke udfærdiget mangel-liste for bygninger B og C.

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2005 på side 6 dog nævnt følgende:

Pkt. 4.1: Døre

Begyndende delaminering af vinduesparti til udestue.
Karakter K1.

Den bygningssagkyndige har heller ikke bemærket noget på udestuens tag vedr. ovenlys og skorsten, idet han som nævnt har betragtet denne bygning som ikke besigtiget.

Den bygningssagkyndige forklarer videre, at da han besigtigede ejendommen, manglede der ikke at blive monteret de løstliggende inddækninger/fodblik på vinkelbygningen til bygning A.

NB! (Forklaring)

Denne del af vinkelbygningens tag på bygning A kan besigtiges fra det vandrette tag på udestuen.

	Ad pkt. 4 – Garage (Bygning C): Den bygningssagkyndige forklarer, at han ikke har besigtiget garagen (Bygning C), idet denne var under ombygning på besigtigelsestidspunktet. Han refererer til teksten på side 5 i tilstandsrapporten og erkender, at der også burde have været en bemærkning hertil på side 4 under punktet "Bemærkninger". Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2005 på side 5 nævnt følgende: Bygningerne B og C er under ombygning/-renovering, der er ikke udfærdiget mangel-liste for bygninger B og C. Den bygningssagkyndige har heller ikke bemærket noget på garagens tag vedr. ovenlys, skorsten eller tagpap, idet han som nævnt har betragtet denne bygning som ikke besigtiget.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet (en smule sol) på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1974. Ejendommen er opført med facader i kalksandsten. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær og afvalmede gavle. Taghældningen er ca. 25°. Der er teglstensbelægning med undertag. Der er tilhørende carport, garage og udestue. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 2 gange før købet. Den bygningssagkyndige fremhævede, at klager før købet havde haft en håndværker med ude for at se på huset, og at der efterfølgende var givet et afslag i købsprisen på

kr. 160.000,00 i henhold til en mangelliste som klager havde udarbejdet.

Klager oplyste, at afslaget ikke var givet på grundlag af de nævnte klager, men til forbedring af de forhold der allerede var nævnt i rapporten samt et normalt købsafslag.

Ejendommen købes den xx.xx..2005 og overtages den xx.xx.2005.

Klager forklarer:

Klager opdager efter indflytning, at der drypper vand ned fra loftet og det vandrette tag i udestuen og i garagen i området ved skorstenen.

Klager demonterer loftsisoleringen og kan herefter se, at der er aftegninger på undersiden af tagpladerne fra fugtgennemtrængningen.

Herefter besigtiger klager taget over udestue og garage og ser, at der er en skade på den ene ovenlyskuppel.

Klager kontakter herefter en bekendt der er ingeniør og bygningssagkyndig (XX), og sammen med ham bliver ejendommen gennemgået.

Klager har anmeldt sagen til ejerskifteforsikringen.

Ad pkt. 1 – Manglende inddækning af vindskede:

Klager og XX ser, at tagstenene på en strækning af vindskeden mod vest på vinkelbygningen ikke er ført tilstrækkeligt ud over kanten, hvorfor vindskeden vil være særligt udsat for vejrlig.

Ad pkt. 2 – Undertag/fodblik og afstands-lister:

På udestuens tag ser klager og XX, at der mangler montering af inddækninger/fodblik ved tagrende på en strækning.

Klager oplyser, at håndværkere har repara-

ret skotrenden ved vinkelbygningen på den side.

Yderligere ses, at undertaget ved karnap mod vest ikke når ud i tagrenden, og at undertaget er defekt flere steder langs med tagrenden.

Ved at løfte tagsten kan klager og XX se, at der er en lunke i undertaget ved tagfoden hvilket gør, at vandet ikke uhindret kan løbe i tagrenden.

Klager og XX løfter herefter også tagsten på tilbygningens tag og kan herefter se, at der er anvendt 10 mm afstandslister og at disse ikke er i trykimprægneret udførelse.

Ad pkt. 3 – Udestue (Bygning B):

Klager og XX besigtiger udestuens tag og ser, at ovenlyskuplen ikke er fastmonteret.

Yderligere ses at der ikke er udført inddækning mellem tagpappens afslutning og skorstenen.

Ved skorstenens afdækning øverst er der revnedannelser i pudslag rundt om skorstenspiiben.

Indvendigt ses de tidligere nævnte fugtaftegninger på undersiden af tagpladerne.

Ad pkt. 4 – Garage (Bygning C):

Klager og XX ser, at der er nedbrydning nederst i den ene karm til garageporten.

På taget ses at der er en lunke, og at der er dampbuler i tagbelægningen.

Man ser også, at der er utætheder i tagpapbelægningen ved skorstenen.

Endvidere er den yderste del af kuplen på ovenlyset slået i stykker.

Man konstaterer også, at der er bagfald på et stykke af tagrenden.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende inddækning af vindskede	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses, at ca. 5 – 6 stk. tagsten på vinkelbygningen mod sydvest ikke var ført ud over vindskeden.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at forholdet kan ses såvel fra terræn som fra stige. 2. Skønsmanden kunne ikke konstatere skade i vindskede.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt, idet forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Tilretning af tagsten og vindskede Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.500,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden mener ikke, at der kan beregnes forbedringsudgifter af ovennævnte beløb, idet der ikke er konstateret en skade, og at forholdet kan henføres til forkert udførelse.

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. Undertag/fodblik og afstandslister	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Ved besigtigelse af tagfod og tagrende rundt om bygning A kunne konstateres, at der var udført fodblik og at undertaget var ført ud over dette. 2. Ved besigtigelse af tagfod og tagrende på vinkelbygningen mod syd kunne også konstateres, at der var udført fodblik og at undertaget var ført ud over dette. 3. Ved besigtigelse (fra udestuens tag) af tagfod og tagrende på vinkelbygningen mod nord kunne ses, at der manglede montage af ca. 3 – 4 m inddækning/-fodblik langs med tagrende. På taget umiddelbart nedenfor lå de demonterede inddækninger. Skønsmanden kunne ved at løfte tagsten på vinkelbygningens tag konstatere, at der var anvendt 10 mm afstandslister. 4. Ligeledes kunne skønsmanden ved at løfte tagsten på karnappen mod vest se, at der var en lomme hvor vandet ville have vanskeligt ved at passere. Skønsmanden kunne fra stige se, at undertaget ved tagrenden var defekt flere steder bl.a. med huller. Indvendig besigtigelse i tagrum:

	5. Der kunne konstateres, at der på det oprindelige hus var monteret 2 typer undertag. Det yderste undertag var udført med faste masoniteplader og herunder var monteret monarfol - lignende dug. 6. Der kunne ses, at den underste dug flere steder var defekt, og at der ikke var udført tætsluttende samlinger ved gennemføringer i tag. 7. Der kunne konstateres, at undertaget på vinkelbygningen var udført af monarfol-dug. 8. Der var ikke gangbro ud over vinkelbygningen. 9. Der kunne ikke konstateres utætheder i undertaget eller vandindtrængen i tagrummet.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden mener, at en bygnings-sagkyndig skal foretage en stikprøvevis kontrol og gennemgang af en ejendom i forbindelse med udfærdigelse af en tilstandsrapport. 2. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige har nævnt forholdet vedr. det defekte undertag. 3. Skønsmanden mener ikke, at en bygningssagkyndige skal løfte tagsten for at konstatere eventuelle skader eller fejl og mangler. Skønsmanden mener, at dette kan henføres til skjulte fejl. 4. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt inddækningen/fodblik til de ca. 3 – 4 m der ligger på taget til udestuen umiddelbart herved har manglet på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 5. Skønsmanden mener ikke, at det er en

	skade at der mangler gangbro ud over vinkelbygningen. 6. Skønsmanden kunne ikke konstatere skade på bygningsdele.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, 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. Montering af 3 – 4 m inddækning/fodblik. Materialerne ligger på stedet. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.000,00 incl. moms 2. Tildannelse af tagfod og reparation af undertag langs med tagrende på karnap mod vest. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 12.500,00 incl. moms Skønsmanden har ikke værdisat udskiftning af afstandslister på vinkelbygningen.
Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden mener ikke, at udgiften under pkt. 1 kan henføres til forbedringer, idet det efter skønsmandens vurdering bør betragtes som vedligeholdelse, idet inddækningerne har været demonteret og ej er blevet genmonteret. Skønsmanden vurderer, at der under pkt. 2 kan beregnes forbedringsudgifter af udgiften til nyt fodblik og nyt undertag langs med tagfod. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre:

	Kr. 6.875,00 incl. moms
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Udestue (Bygning B)	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses, at ovenlyskuplen ikke var fastmonteret til karmen, idet skruer manglede. Indvendig besigtigelse: 1. Der kunne ses aftegninger efter fugt på undersiden af tagpladerne i et område ved skorsten.
Ad 3. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden mener, at såfremt en bygningssagkyndig undtager en bygning i besigtigelsen, skal dette nævnes under bemærkninger på side 4. 2. Skønsmanden mener, at forholdet med ovenlyset kan ses ved besigtigelse på det flade tag over udestuen. 3. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige kunne konstatere hvorvidt der var fugtaftegninger på undersiden af tagpladerne, idet disse var skjult af isolering. 4. Skønsmanden mener ikke, at en bygningssagkyndige skal fjerne isolering i et loft for at konstatere eventuelle skader el-

	ler fejl og mangler ovenover. Skønsmanden mener, at dette kan henføres til skjulte fejl.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser i forbindelse med ovenlyskuplen.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Fastmontering af kuppel med skruer. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 500,00 incl. moms
Ad 3. Forbedringer:	Skønsmanden mener ikke, at der kan beregnes forbedringsudgift af beløbet.
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. Garage (Bygning C)	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne konstateres nedbrydning nederst i ca. 10 cm af karmen til garageporten. 2. På taget kunne ses lunke med vandansamling på ca. 2 – 3 cm i tagdækningen. Der kunne ikke ses dampbuler i tagdækningen. Der kunne ikke konstateres utætheder i tagpapdækningen ved skorstenen.

	Der kunne ikke konstateres større og usædvanlig nedslidning af tagdækningen. 3. Der kunne ses, at det yderste lag i ovenlyskuplen var revnet og slået i stykker. 4. Der kunne ses, at skorstenen ikke var afsluttet med pudslag eller lignende. 5. Der kunne ses, at der ikke var udført inddækning mellem papdækningen og skorstenen. 6. Der kunne ses revnedannelser i fuge rundt langs skorstenspipe. Der var ikke udført afdækning på skorsten. 7. Der kunne konstateres bagfald på tagrende på carport mod øst og på en strækning mod norøst. Indvendig besigtigelse: 1. Der kunne ses aftegninger efter fugt på undersiden af tagpladerne i et område ved skorsten.
Ad 4. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden mener, at såfremt en bygningssagkyndig undtager en bygning i besigtigelsen, skal dette nævnes under bemærkninger på side 4. 2. Skønsmanden vurderer, at den bygnings-sagkyndige ved prøve med kniv eller lign. kan opdage forholdet med den nedbrudte karm. 3. Skønsmanden vurderer, at den bygnings-sagkyndige kan se, at der er en stor lunke på taget ved afløbet. 4. Skønsmanden mener, at forholdet med ovenlyset kan ses ved besigtigelse på det flade tag over garagen.

	5. Skønsmanden mener, at forholdene med skorsten, herunder inddækning ved tagpap, afdækning af skorsten øverst, revnedannelser ved piben og manglende pudslag kan ses fra taget over garagen. 6. Skønsmanden mener, at bagfald på tagrenden kan ses fra terræn og fra stige. 7. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige kunne konstatere hvorvidt der var fugtaftegninger på undersiden af tagpladerne, idet disse var skjult af isolering. 8. Skønsmanden mener ikke, at en bygningssagkyndige skal fjerne isolering i et loft for at konstatere eventuelle skader eller fejl og mangler ovenover. Skønsmanden mener, at dette kan henføres til skjulte fejl.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på ovennævnte pkt. 1 – 6.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 2. Reparation af karm til garageport Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.000,00 incl. moms 3. Opretning af tagpap – evt. montere tagdug. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 8.000,00 incl. moms 4. Udskiftning af ovenlyskuppel. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for:

	Kr. 3.000,00 incl. moms 5. Puds på skorsten. Udførelse af inddækning mellem tagpap og skorsten. Rep. af revnedannelser. Montering af afdækning på skorsten. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 7.500,00 incl. moms 6. Opretning af bagfald på tagrende. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.000,00 incl. moms Der angives ikke udgifter på pkt. 7.
Ad 4. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder der sættes til 32 år, at følgende beløb kan sidestilles med forbedringsudgifter. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften i alt at udgøre: 2. Reparation af karm til garageport Skønsmanden mener, at forbedringsudgiften kan ansættes til: Kr. 800,00 incl. moms 3. Opretning af tagpap – evt. montere tagdug. Skønsmanden mener, at forbedringsudgiften kan ansættes til: Kr. 6.400,00 incl. moms 4. Udskiftning af ovenlyskuppel. Skønsmanden mener, at forbedringsudgiften kan ansættes til:

	Kr. 1.500,00 incl. moms 5. Puds på skorsten. Udførelse af inddækning mellem tagpap og skorsten. Rep. af revnedannelser. Montering af afdækning på skorsten. Skønsmanden mener, at forbedringsudgiften kan ansættes til: Kr. 4.500,00 incl. moms 6. Opretning af bagfald på tagrende. Skønsmanden mener, at forbedringsudgiften kan ansættes til: Kr. 1.000,00 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.