

SKØNSERKLÆRING

J.nr. xx

Besigtigelsesdato:	Den 22.12.2015
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	xx
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	Ingen.
Datering, navn og underskrift:	Den 26.01.2016 xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. **Betontagsten er ikke fastgjort**
2. **Der er ikke undertag**
3. **Der mangler afstandsliste**
4. **Loft omkring gasaftræk er utæt**
5. **Manglende isolering af aftræksslangen i tagrum**
6. **Spær tæt på loftlem, opfugtet m.m.**
7. **Flere spær opfugtet og angrebet af borebiller**
8. **Kehl bjælke under skotrende råskadedet**
9. **Flere spær og Kehl bjælke er understøttet**
10. **Rodet isolering**
11. **Ventilation af tagrum m.m. mangelfuld**
12. **Lodrette vægge af porebeton uisolerede**
13. **Fugtskjolder på stuevægge**
14. **Huller i undertag**
15. **Permanent vand på undertag**
16. **Lægter er permanent opfugtede**
17. **Der er stedvis defekte betontagsten**

Klagers påstand:

- Ad. 1.**
Tagbelægning af betonsten er ikke fæstnet, dette er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
- Ad. 2.**
Det fremgår af tilstandsrapporten side 6, at der ikke er undertag, der er undertag af armeret plast.
- Ad. 3.**
Der mangler afstandslistes mellem spær – lægter, dette er nævnt i tilstandsrapporten som en K1 skade, hvilket efter KL's opfattelse burde være markeret med K3.
- Ad. 4.**
Loft omkring aftræksrør (ved loftlem) over gaskedel er utæt, hvorved der siver varm luft op på tagrum, og kondensere – ikke nævnt i tilstandsrapporten.
- Ad. 5.**
To aftræksslanger/rør fra køkken og badeværelse er ikke isoleret på tagrummet, hvorved varm luft kondensere på tagrummet – ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Skønsmandens erklæring

Klagers påstand:

Ad. 6.

Spær tæt på loftlem og aftræksrør er opfugtet og rådangrebet - ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Ad. 7.

Flere spær ca. over entré-badeværelse er opfugtede, rådangrebet og angrebet af borebiller – ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Ad. 8.

Kehl bjælke under skotrende er opfugtet og rådangrebet, ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Ad. 9.

Flere spær og kehl er ekstra understøttet, sandsynligvis pga. svigende bæreevne pga. rådangreb og borebiller – ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Ad. 10.

Isoleringen på stort set hele tagrummet ligger særdeles rodet – ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Ad. 11.

Ventilationen er generelt mangelfuld – Ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Der er ikke 50 mm ventilationsspalte ved tagfod.

Mange ventilationsriste i top af murværk er tildækkede af undertag.

Der er ikke 50 mm ventilationsspalte mellem isolering og undertag på skråtag.

Ad. 12.

Lodrette vægge af massiv porebeton mod loft til kip/top (mod skråtag) er ikke isoleret, hvorved varm luft kondenserer i tagrummet.

Ad. 13.

Grundet manglende ventilation af tagrummet ses fugtskjolder på flere vægge i stueplan.

Skønsmandens erklæring

<p>Klagers påstand:</p>	<p>Ad. 13. - fortsat Grundet manglende ventilation af tagrummet eller utæt metal i skotrende ses fugt og rådangreb i udhæng under skotrende.</p> <p>Ad. 14. Der er stedvis huller i undertag – ikke nævnt i tilstandsrapporten.</p> <p>Ad. 15. Der ses ”permanent” vand på yderside af undertag.</p> <p>Ad. 16. Lægter er flere steder ”permanent” opfugtede.</p> <p>Ad. 17. Der er stedvis defekte betontagsten – ikke nævnt i tilstandsrapporten.</p>
<p>Den bygnings sagkyndiges forklaring:</p>	<p>Ad. 1. Denne type tagsten skal ikke fæstnes yderligere jf. producentens anvisninger.</p> <p>Ad. 2. Det er noteret, at taget er forsynet med undertag – der er ikke tale om en skade eller nærliggende risiko for skade.</p> <p>Ad. 3. I tilstandsrapporten er det korrekt anført med en K1-skade, at taget er udført uden afstandslist.</p> <p>Ad. 4. I tilstandsrapporten under pkt. 1.15 ”loftlem” er der anført en K3-skade og skadetekst ”Løftlemmen er uisolereet og ikke tætslutende. Note: Forholdet medfører risiko for, at den varme luft fra boligen trænger op i loft rummet og kondenserer. Dette kan medføre fugtighed i loftrummet og dermed skimmel vækst”.</p>

Skønsmandens erklæring

Den bygnings sagkyndiges forklaring:

Ad. 5.

Den ene slange er ikke i brug og det vurderes, at der ikke er risiko for fugt i loftrummet, idet udluftningen/ventilationen er god – der er udluftningsriste langs hele facadebagmuren mod øst.

Ad. 6.

Det er anført i tilstandsrapporten under pkt. 1.3 "Skotrender og inddækninger" en K2-skade og en K1-skade med hhv. skadetekst "Inddækninger, bl.a. omkring skorsten og langs murkroner samt belægninger i skotrende, er af ældre dato – begyndende nedslidt (fremstår med lunger, og enkelte steder er der ikke helt tætte samlinger). Note: Det anbefales at lade en fagmand gennemgå inddækningerne". Og "Skotrender har enkelte steder lidt nedbrudt træ fra tidligere utæthed i skotrende. Note: Der kunne ikke konstateres tegn på utætheder eller måles forhøjet fugtighed. Den nuværende skotrende vurderes tæt".

Ad. 7.

Se pkt. 6. Det anbefales, at der uden ophold igangsættes overfladebehandling med f.eks. Boracol således, at yderligere borebilleangreb undgås. Dette forhold kan afhjælpes af en fagmand på 1 dag svarende til anslået udbedringsomkostninger på i alt kr. 5.000,-.

Ad. 8.

Skaden er anført i tilstandsrapporten – Se pkt. 6.

Ad. 9.

Tagkonstruktionen er intakt, og der er ikke konstateret tegn på svigtende bæreevne.

Ad. 10.

Det er korrekt, at isoleringen henligger noget uensartet og enkelte steder er der mere isolering end andre steder. Der kan forekomme isolering, som er nedtrådt.

Skønsmandens erklæring

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Ad. 10. - fortsat

Det anbefales at lade en fagmand foretage opretning – anslået udbedringsomkostninger svarende til 1 mand i en dag kr. 5.000,-.

Ad. 11.

Ventilationen i tagrummet er konstateret god og i h.t. gældende forskrifter ift. husets opførelsestidspunkt – der er udført udluftningsriste langs hele facaden øverst mod øst.

Ad. 12.

BS kan ikke forstå problemet mht. de lodrette massive porebeton ikke er isoleret – dette er en del af husets oprindelige konstruktion. Der er ikke tegn på skader eller nærliggende risiko for skader?

Ad. 13.

Der er ikke konstateret fugtskjolder på vægge i stueplan pga. manglende ventilation i loftrummet – forholdet ønskes præciseret. Der kan være tale om fugtindtrængning fra revner i murværk/-krone, som det er anført med en K3-skade i tilstandsrapporten under pkt. 2.1.

Ad. 14.

Der er konstateret enkelte små huller i undertaget – dette er ikke anført i tilstandsrapporten. Forholdet burde have været anført. Det vurderes, at hullerne kan udbedres/lappes af en fagmand på 1 dag, svarende til en samlet anslået udbedringsomkostning på kr. 5.000,-.

Ad. 15.

Der er ikke konstateret "permanent" vand på underside af undertaget, hverken ved besigtigelsen den 21/9-2014, 29/10-2014 eller den 24/4-2015.

Skønsmandens erklæring

Den bygningssagkyndiges forklaring:	<p>Ad. 16. Det er ikke konstateret, at lægter flere steder er "permanent" opfugtede, hverken ved besigtigelsen den 21/9-2014, 29/10-2014 eller den 24/4-2015.</p> <p>Ad. 17. Der er ikke konstateret defekte tagsten – forholdet ønskes præciseret og skadens omfang/art bedes konkretiseret.</p> <p>Bortset fra et par enkelte små fejl, som der ligger ud over bagatelgrænsen – har den udarbejdede tilstandsrapport været retvisende på besigtigelsestidspunktet.</p> <p>På den baggrund kan BS ikke anerkende krav vedrørende tilstandsrapporten.</p> <p>Såfremt der kun er tale om dækning af KL's selvrisiko på kr. 5.000,- vil BS gerne pr. kulance dække dette beløb, så omkostninger til syn og skøn undgås.</p>
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet, 7° C.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 4 – Fortsat	Ad. 4.
Fejl og forsømmelser.	Burde være nævnt jf. ovenstående.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Tætning af dampspærren og tilpasning af isolering m.m. skønnes til kr. 2.000,-
Evt. forbedringer.	Ingen.
Evt. forlig.	Ingen.
Ad. 5 – Manglende isolering af aftræks- slanger i tagrum	Ad. 5.
	I tagrummet er aftrækket fra badeværelse delvis isoleret, og fra køkken uisoleret. Billedene 6-7.
Konklusion.	Forholdet kan medføre kondens på aftræks- slanger.
Fejl og forsømmelser.	Forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3 – <i>I tagrum er aftræk fra badeværelse delvist isoleret og køkken uisoleret.</i> <i>Note: Forholdet kan medføre kondens på slanger og øget fugt i tagrum.</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Efterisolering af aftrækslanger i tagrum med Rockwool og ståltråd skønnes til Kr. 3.000,-
Ad. 6 – Spær tæt på loftlem, opfugtet m.m.	I tagrum nær loftrum foretog syn- og skønsmanden stikprøvevis fugtmåling af spær m.m., men kunne ikke måle forøget værdier ved besigtigelsen, kun 14-19%, hvilket skønnes normalt for årstiden.
	Punktet behandles senere under pkt. 11.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 11 – Fortsat Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Evt. forbedringer. Evt. forlig.	Ad. 11. Der monteres afstandslister, nye lægter og nye betontagsten. Omkostningerne skønnes til kr.175.000,- Inkl. tagfod, nye tagrender, afslutninger m.m. Sættes levetiden til 50 år er forbedringen $39/50 = 78\%$. Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 14 og 15 – Fortsat	Ad. 14. og 15.
Konklusion.	Undertag skønnes generelt udført jf. datidens byggeskik, men forhold som hul (huller) og den ikke korrekte afslutning ved den "høje inddækning" kan give risiko for vandindtrængen m.m.
Fejl og forsømmelser.	Undertaget burde være kommenteret i tilstandsrapporten med karakteren K3. <i>"1.10 Der er et mindre hul i undertag tv. for skotrender samt afslutning af undertag mod den højre del (brandkarm) ses ikke korrekt udført. Note: Selvom betontagsten generelt er et tæt tag i sig selv, er der risiko for fugt/vandindtrængen ved inddækning m.m."</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Hul kan tætnes indvendigt fra, men det skønnes kun muligt at eftergå afslutningen af undertaget udvendigt fra, herunder at etablere ny form for inddækning. Det skønnes, at 3. række tagsten fjernes. Omkostningerne skønnes til kr. 30.000,- Omkostninger indgår dog i punkt 11.
Evt. forbedringer.	Ingen.
Evt. forlig.	Ingen.
Ad. 16 – Lægter er permanent opfugtede	Ad. 16. Syn- og skønsmanden kunne ikke se permanent opfugtede lægter. Betontagsten er generelt et tæt tag i sig selv, hvorfor evt. fugtpåvirkning skønnes pga. den lave hældning, hvor slagregn kan presses ind på undertaget. Lægterne kan ikke fysisk fugtmåles, idet der er undertag.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 16 – Fortsat	Ad. 16.
	Der ses monteret ventilation tudsten i tagfladen. Antallet skønnes dog under dagens normer, men der ses ikke tegn på skader efter nu 39 år. Billede 3.
Fejl og forsømmelser.	Ingen.
Ad. 17 – Der er stedvis defekte betontagsten	Ad. 17.
	Ved den udvendige besigtigelse af tagsten blev dette foretaget fra stige ved tagfod jf. huseftersynsordningen.
	Syn- og skønsmanden kunne registrere 4-5 knækkede/reparerede/fugede tagsten, men dele af tagfladen ved skotrenden var dækket af presenning og blev kun delvis besigtiget. Det blev oplyst af KL, at der var ca. 10 stk., når man gennemgik taget ved at gå på det. Billede 21.
Konklusion.	Selvom der er undertag, er det ikke korrekt blot at fuge knækkede tagsten, de bør skiftes.
Fejl og forsømmelser.	Selvom der kun er tale om enkelte skadede/fugede tagsten og en besigtigelse er stikprøvevis, så bør skadet tagsten lokaliseres ved besigtigelse 2-3 steder fra stige ved tagfod og nævnt i tilstandsrapporter med karakteren K3.
	<i>"Der ses enkelte skadede/defekte tagsten over tagfladen bl.a. ved sydvest hjørnet og til højre for skotrende. Note: Forholdet kan give vandindtrængen til undertaget og bør eftergås".</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omkostningerne til udskiftning af 8-10 tagsten skønnes til kr. 5.000,-
Evt. forbedringer.	Ingen.

FOTOS

J. nr.

1. Huset set fra vejen – øst

2. Huset set fra gårdhaven – vest

3. Del af tagflade

4. Monafol undertag – Borebiller i spær – Rodet isolering

5. Monarfol undertag

6. Delvis isoleret aftræk

7. Uisoleret aftræk

8. Borebiller i spær

9. Kehlspar – til venstre

10. Kehlspar – Underside skotrende

11. Loftkonstruktion "hænger" i de lodrette brædder

12. Rodet isolering

13. Ventilationsriste i gavl

14. Lukket tagfod

15. Delvis ventilation ved "skråægge" – Indskudte lægter

16. Delvis ventilation ved "skråægge" – Indskudte lægter

17. Uisoleret porebetonvæg i tagrum

18. Fugtskadet væg i stue – under skotrende

19. Fugtskadet loft på badeværelse – under skotrende

20. Rådskadet udhæng – ved skotrende

21. Enkelte fugede tagsten