

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17019

Besigtigelsesdato:	Den 2. november 2017
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningsagkyndige / B.B.)	
Ansvarsforsikringselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Den bygningsagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<ol style="list-style-type: none">1. Trækgener på 1. salen2. Tagrender ligger løst i rendestene3. Forkert udført tagfod4. Inddækning sidebygning mod hovedbygning ikke udført korrekt5. Tagsten ligger uens6. Forkert restlevetid på tagpap7. Dør på 1. sal skæv8. Dør mod udestue kan ikke lukke korrekt9. Væg i entré buler10. Tagrender på bygning C ligger løst11. Tagsten på bygning C ved rygning ligger forkert12. Tagsten på bygning C er ikke fastgjort korrekt13. Inddækninger på skorsten på bygning C er ikke udført korrekt14. Tagfod på bygning C ikke udført korrekt15. Isolering på loftet bygning C er ikke udført korrekt16. Fugtplamager på læmur
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet, 8°C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	Trækgener på 1. salen
Ad 1. Klagers påstand:	<p>Den helt store grund til, at KK valgte netop dette hus var den nyrenoverede 1. sal med loft til kip og ny isolering samt nyt tegltag fra 2013 jf. sælgers oplysninger uden større anmærkninger i tilstandsrapporten. Desværre har KK i løbet af vinteren 2016-17 kunnet konstatere store kulde- og trækgener. Det blæser simpelt hen ind gennem samlinger, vinduer, stikkontakter, overgang samt ml. skunkvæg og gulv m.m., hvilket har gjort os mere end sædvanligt syge over vinteren. Efter rådgivning har KK fået konstateret flg.:</p> <p><i>"...dampspærren er placeret således, at den ikke er sikret imod gennembrydning af f.eks. installationsdåser m.m. Normalt placeret dampspærren min. 45 mm inde i konstruktionen, for at undgå gennembrydning med utætheder til følge. I dette tilfælde er dampspærren gennembrudt, i forbindelse med montering af forfra-dåser. Afslutningsvis er der ikke udført aflastning af elkabler samt mangelfuld indføring af kabler i forfra-dåser. Det er vor vurdering, at dampspærren ikke er udført efter god håndværksmæssig skik, og er i strid med gældende anvisninger. Ligeledes vurderer vi, at placeringen af forfra-dåser, hvor dampspærren gennembrydes, er i strid mod gældende anvisninger og medfører et generelt mangelfuldt tæthedsplan. For så vidt angår el-arbejdet, vurderer vi ligeledes, at der er udført mangelfuldt. Både dampspærre og det besigtigede el-arbejde vurderes udført, i forbindelse med renovering af taget og ombygning af tagrummet".</i></p>
Ad 1. Den bygnings sagkyndiges forklaring:	Der kan ikke visuelt konstateres skader på taget i forhold til bygning A.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen af 1. salen kan det ses, at der er beklædning til kip, og der ikke er

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	<p>tagrum/loft. Der er ikke adgang til selve tagkonstruktionen, ej heller via skunklemme eller lignende. Billede 3 + 4.</p> <p>En dampspærre er placeret i en konstruktion, og vil derfor ikke være synlig ved en visuel besigtigelse, som er gældende for Huseftersynsordningen.</p> <p>Syns- og skønsmanden kan derfor ikke besigtige dampspærren.</p>
Ad 1. Konklusion:	Syns- og skønsmanden henviser til KK's rapport, der konkluderer, at trækgener m.m. er på grund af dampspærren og utætheder i denne, ud fra destruktive indgreb i konstruktionen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen, forholdet er ikke visuelt synligt for BS.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger vil være afhængige af valg af løsning.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Oversigt over klagepunkter:	Tagrender ligger løst i rendejern
Ad 2. Klagers påstand:	Tagrender ligger løst i rendejern, og rendejernene er tydeligt skåret over på forkert vis.
Ad 2. Den bygnings sagkyndiges forklaring:	Der kan ikke visuelt konstateres skader på taget i forhold til bygning A.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen af tagrender på bygning A kan det ses, at disse mod vejen blot ligger i rendejern. De ses ikke fastgjort, idet klipsen/forankringen er skåret af. Billede 5. Der er ikke tagrende mod haven, idet taget her afvander på udestue tagpaptaget. Billede 6.
Ad 2. Konklusion:	Tagrender skønnes ikke korrekt udført. Der bør monteres nye render og rendejern.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at BS burde have set og noteret, at tagrenderne ligger "løst" i rendejern, idet det ses flere steder.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Karakteren K2: Tagrender ses ikke korrekt monteret, idet de ligger løst i rendejernene.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Overslag til nedtagning af de næste 3 rækker tagsten mod vejen, udskiftning af rendejern, genmontering af tagrender, udført fra et stillads kr. 14.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Ingen, der er 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:	Forkert udført tagfod
Ad 3. Klagers påstand:	<p>Tagfoden på litra A er udført mangelfuldt. Rådgiver skriver: ”Ved tagfoden observeres manglende underlag for undertaget. Ligeledes konstateres, at undertaget hverken er ført til tagrende eller bagom denne. Forholdet medfører, at vand fra undertaget afvandes i murkronen med risiko for opfugtning af bl.a. murværk. Det er vor vurdering, at tagfoden er udført mangelfuld og i strid med gældende anvisninger. Undertaget skal føres ud forbi murkronen, således at vand fra undertaget ikke afvandes ned i bygningen. Vi anbefaler at udføre en ny tagfod med underlag af krydsfiner, hvorpå undertaget fastgøres og afvandes i tagrende”.</p>
Ad 3. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der kan ikke visuelt konstateres skader på taget i forhold til bygning A.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	<p>Ved besigtigelsen af tegltaget for bygning A kan det ses, at teglsten går ca. halvvejs ud i tagrender.</p> <p>Ved løft af tagsten ved tagfod – dette er ikke en del af Huseftersynsordningen, jf. betænkning 1215 - kan det konstateres, at der ikke er udført underlag for undertaget, eller af underlaget er ført helt til tagrende og afsluttet med fodblik. Billede 7.</p>
Ad 3. Konklusion:	Selvom der er tale om en fals tagsten, der generelt er en tæt tegl, skønner syns- og skønsmanden, at der er risiko for vandpåvirkning af undertaget, hvorfor det bør afsluttes korrekt, og der bør etableres traditionel tagfod, med undertag. Undertag føres til tagrende og afsluttes med fodblik.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen, ved visuel besigtigelse er tagsten afsluttet i tagrender. Der ses ikke tegn på skade, og BS skal ikke løfte tagstenene.
Ad 3. Punktet burde være anført som føl-	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
gende i rapporten:	
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til nedtagning af de 3 nederste rækker tagsten på begge sider, etablering af tagfod skønnes til kr. 25.000,- Arbejdet udføres fra let stillads mod vejen og fra tagpaptag/udestue mod haven.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen, der skønnes at være tale om 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:	Inddækning sidebygning mod hovedbygning ikke udført korrekt
Ad 4. Klagers påstand:	Inddækning på taget fra det lille udhus (litra C) til hovedbygningen, litra A, er ikke udført håndværksmæssigt korrekt.
Ad 4. Den bygningsagkyndiges forklaring:	Der kan ikke visuelt konstateres skader på taget i forhold til bygning A.
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	<p>Ved sidebygningen (C) kan det ses, at tagfladen – tagsten er afsluttet ind mod hovedbygning ved forskelling, jf. tidligere tiders byggeskik (indmuret i mørtel).</p> <p>Denne er dog revnet på begge tagflader, har begrænset indmuring og er ikke intakt. Se billede 8.</p>
Ad 4. Konklusion:	Der skal udføres en ny forskelling i bedre kvalitet eller etableres en zinkinddækning.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Selvom tilstandsrapporten er udarbejdet i november 2015, dvs. for 2 år siden, så skønner syns- og skønsmanden, at revnerne allerede har været synlige samt den begrænsede indmuring, med henvisning til kvalitet af den udførte forskelling, hvorfor forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	<p>Karakteren K3: Påbegyndende revner/slip ved den udførte forskelling mellem sidebygning og hovedbygning (gavl).</p> <p>Note: Der skønnes at være risiko for fugt/vandindtrængen.</p>
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til udkradsning, tilpasninger og etablering af ny forskelling skønnes til kr. 10.000,-.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Udført fra tagstige.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen, der skønnes at være tale om reparation.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Oversigt over klagepunkter:	Tagsten ligger uens
Ad 5. Klagers påstand:	Flere af rådgiverne mener, at tagstenene ikke er lagt korrekt.
Ad 5. Den bygnings sagkyndiges forklaring:	Der er ikke visuelt konstateret skade på taget i forhold til bygning A.
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Ved den visuelle besigtigelse af tagfladen på bygning A fremstår tagdækningen generelt i normal stand. Der kan dog ved besigtigelse fra vejen ses, at øverst/bag skorstenen vipper den øverste række tagsten lidt. Billede 9.
Ad 5. Konklusion:	Der er foretaget destruktive undersøgelser, skønnet fra lift eller lignende. Denne undersøgelse har vist, at den øverste række tagsten ikke er fastgjort korrekt. Derved kan stenene løfte sig, og der er risiko for, at de blæser ned.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet med de lidt løftede sten øverst burde være bemærket af den byggesagkyndige. Han kan så vurdere, om der er risiko for fugt/vandindtrængen. Det må være et skøn, forholdet ved, at de ikke er fastgjorte er ikke konstaterbart for BS pga. højden m.m.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Karakteren K1: Øverst på tagfladen mod vejen ses en række lidt vippede teglsten. Note: Der skønnes at være tale om lidt sjustet afslutning.
Ad 5. Overslag over udbedningsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til tilretning af tagsten skønnes til kr. 7.500,-. Udført fra tagstige.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Forbedringer:	Ingen, der skønnes at være tale om reparation.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Oversigt over klagepunkter:	Forkert restlevetid på tagpap
Ad 6. Klagers påstand:	Det oprindelige hovedhus litra A er bygget tidligere, blevet bygget til og beklædt med fladt tag med tagpap. Jydsk Tagteknik har vurderet dette tag, og modsat hvad der står i tilstandsrapporten, vurderer de, at tagpappet er udskiftningsmodent. I deres rapport står der: <i>"Tagpap er nedslidt og vurderes til at skulle skiftes inden for 1 – 3 år"</i> , hvilket står i skarp kontrast til tilstandsrapportens beskrivelse: <i>"Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere"</i> .
Ad 6. Den bygnings sagkyndiges forklaring:	Der kan ikke visuelt konstateres skader på taget i forhold til bygning A.
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	På side 6 i tilstandsrapporten har BS for tagbelægningen på bygning A – hovedtaget – tegl foretaget et tabeloplæg, der angiver en restlevetid på over 10 år.
Ad 6. Konklusion:	<p>Der foretages ikke individuelle skøn, nævnt midt i den "grå" tekstforklaring på side 6 i tilstandsrapporten.</p> <p>Materialevalget foretages ud fra hovedtaget, der er tegl, og det er ikke muligt at vælge flere materialer – tegltaget er nyt – hvorfor tabelopslaget > 10 år skønnes korrekt.</p> <p>Principielt kunne være overvejet, om bygning A skulle være literet i 2 bygninger, tilbygning for sig, men det vil ikke ændre tabelopslaget.</p>
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ingen, jf. ovenstående.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til evt. ny tagpap på tilbygningen skønnes til kr. 25.000,-.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Forbedringer:	Idet der skønnes tale om en ældre tagpapdækning, skønnes forbedringen til 75%.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Oversigt over klagepunkter:	Dør på 1. sal skæv
Ad 7. Klagers påstand:	Dør på 1. sal mod værelse med kvist er skæv og kan ikke lukkes ordentligt. Tilstandsrapporten samt sælgeroplysnings-skemaet nævner intet om dette.
Ad 7. Den bygnings sagkyndiges forklaring:	Funktionskontrol af døre er stikprøvevis. Forholdet kan udbedres ved justering, og udgiften herved befinder sig klart under den økonomiske mindste grænse for erstatning.
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse på 1. salen kan det konstateres, at dør mellem gangrepos og værelse er skæv. Døren kan godt lukke, men er ikke tætsluttende øverst – se billede 10.
Ad 7. Konklusion:	Det skønnes, at døren har slået sig, siden monteringen, dørblad bør skiftes.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	BS vil ved sin gennemgang typisk foretage stikprøvevis kontrol af døre, dels åbne/lukke funktion, dels om de binder, idet det kan tyde på sætningsmæssige problemer med en ejendom. Det vil dog primært være i stueplan, hvorfor syns- og skønsmanden ikke skønner, at BS har begået fejl ved ikke at foretage funktionsafprøvning på den konkrete dør.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til et nyt dørblad skønnes til kr. 3.500,-.
Ad 7. Forbedringer:	Der skønnes at være tale om et nyere dørblad, hvor forbedring kun skønnes til 25%.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Oversigt over klagepunkter:	Dør mod udestue kan ikke lukke korrekt
Ad 8. Klagers påstand:	Dør mod udestuen mod litra D kan ikke lukkes ordentligt. Dette er hverken nævnt i tilstandsrapporten eller sælgeroplysnings-skemaet.
Ad 8. Den bygningsagkyndiges forklaring:	Funktionskontrol af døre er stikprøvevis. Forholdet kan udbedres ved justering, og udgiften herved befinder sig klart under den økonomiske mindste grænse for erstatning.
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen af døren ud mod udestuen, der skønnes af ældre dato, var den vanskelig at lukke, og det var svært af få dør-grebet helt ned. Billede 11.
Ad 8. Konklusion:	Det ses, at der har været foretaget reparation ved døren/greb, og der må påregnes en justering/alternativt udskiftning.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Funktion af døre er et driftsforhold, og syns- og skønsmanden kan derfor ikke vurdere, hvordan døren har fungeret i 2015, dvs. for 2 år siden. Syns- og skønsmanden kan derfor ikke sige, at BS har begået fejl.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostning til en justering af døren, tilpasse greb m.m. skønnes til kr. 3.500,-.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen, der skønnes at være tale om reparation.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 8. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Oversigt over klagepunkter:	Væg i entré buler
Ad 9. Klagers påstand:	Væg i entréen har buler og filten har givet sig, hvor der findes en nedgang til krybekælderen under trappen mod 1. sal. Her er trappens sider formentlig beklædt med enkeltlags gipsplader, hvorefter der på disse er opsat filt og malet. En af disse ser ud til at have løsnet sig, så væggen buler og filten har sluppet. Det tyder på mangelfuld udførelse.
Ad 9. Den bygnings sagkyndiges forklaring:	Punktet er ikke kommenteret.
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse i entréen kan det ses, at filten/overflader buler lidt ud. KK oplyste, at det varierede i perioder. Det skønnes, at den bagvedliggende gipsplade eller lignende ikke er helt fastmonteret. Billede 12.
Ad 9. Konklusion:	Forholdet bør eftergås, beklædning fastgøres og området overfladebehandles m.m.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Idet forholdet varierer og med henvisning til, at tilstandsrapporten er udarbejdet i 2015 kan syns- og skønsmanden ikke vurdere, hvor visuelt synligt det har været ved BS' besigtigelse, og kan derfor ikke skønne, om BS har begået fejl.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til istandsættelse af området, inkl. maling af væg, skønnes til kr. 5.000,-.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen, der er tale om almindelig vedligeholdelse.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 9. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Oversigt over klagepunkter:	Tagrender på bygning C ligger løst
Ad 10. Klagers påstand:	Tagrender på bygning C ligger løst i rendejern, og rendejern er tydeligt skåret forkert over.
Ad 10. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der kan ikke visuelt konstateres skader på taget.
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen af tagrender på bygning C kan det ses, at disse blot ligger i rendejern. De ses ikke fastgjort, idet klipsen/forankringen er skåret af. Billede 13.
Ad 10. Konklusion:	Tagrender skønnes ikke korrekt udført. Der bør monteres nye rendejern, og tagrende fastgøres korrekt.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at BS burde have set og noteret, at tagrenderne ligger "løst" i rendejern, idet det ses flere steder.
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Karakteren K2: Tagrender ses ikke korrekt monteret, idet de ligger løst i rendejernene.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Overslag til nedtagning af de næste 3 rækker tagsten, udskiftning af rendejern, genmontering af tagrender, udført fra et stillads kr. 10.000,- Der må påregnes mindre følgearbejder på udhusets tagkonstruktion.
Ad 10. Forbedringer:	Ingen, der er tale om reparation.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 10. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Oversigt over klagepunkter:	Tagsten på bygning C ved rygning ligger forkert
Ad 11. Klagers påstand:	Tagsten i kip, ved rygning på litra C, er ikke lagt korrekt. Der er risiko for, at fygesne m.v. trænger ind.
Ad 11. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der ligger et par tagsten skævt, der blot skal skubbes på plads. Forholdet hører under den økonomiske mindste grænse for erstatning.
Ad 11. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse af taget på sidebygningen fra gavlvinduet kan det ses, at den øverste række tagsten ikke er ført korrekt op til rygningen. Derudover er et par tagsten ved skorstenen skredet lidt ned. Billede 14 + 15. Man har så "trukket" gratrullebåndet (den røde inddækning) til at nå ned over øverste række tagsten.
Ad 11. Konklusion:	Det skønnes, at der er begået fejl ved opmåling – lægtning af tagfladen, hvorved sidste, øverste række tagsten ikke passer. Det skønnes nødvendigt at lægge tagfladen om.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Det er visuelt synligt, at den øverste kant/fals på tagsten ikke er dækket af gratrullebåndet, og rygningsten kun dækker begrænset, hvilket BS burde have været opmærksom på, idet der derved skønnes at være risiko for fugt/vandindtrængen.
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Karakteren K3: Der ses skredet tagsten, samt øverste række tagsten ses ikke afsluttet korrekt ved rygningen på sidebygningen – mod vest. Note: Der skønnes risiko for fugt/vandindtrængen, udvikling af skaden.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til nedtagning af rygsten og tegl mod vest, 10 m ² , fjerne lægter, ny kor-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	rekt lægter og reetablering af tegl og rygning skønnes til kr. 25.000,-.
Ad 11. Forbedringer:	Ingen.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 11. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12. Oversigt over klagepunkter:	Tagsten på bygning C ikke fastgjort korrekt
Ad 12. Klagers påstand:	Tagstene på litra C er i det hele taget ikke lagt korrekt og forkert målt op afstandsmæssigt, hvorfor det flere steder ser ud som om, tagstenene ikke er fastgjort forsvarligt. Der kan konstateres synlige skruehuller (u. skruer i) med risiko for nedfald ved storm til følge.
Ad 12. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der ligger et par tagsten skævt, der blot skal skubbes på plads.
Ad 12. Der kunne konstateres følgende:	Ved den visuelle besigtigelse ligger tagsten generelt i en rimelig stand. Dog henvises til skaden beskrevet i forrige punkt vedrørende, at de øverste tagsten ikke var ført helt op pga. forkert lægning.
Ad 12. Konklusion:	Tagsten skal naturligvis være fastgjort korrekt, dels ved kanter og rygning samt diagonalt, men det er ikke et forhold, BS kontrollerer ved den visuelle besigtigelse.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Ingen, med henvisning til ovenstående.
Ad 12. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Såfremt også østsiden af tagflade skal lægges om pga. manglende forankring skønnes beløbet til kr. 20.000,- inkl. stillads.
Ad 12. Forbedringer:	Ingen, der skønnes at være tale om reparation.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 12. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 13. Oversigt over klagepunkter:	Inddækninger på skorsten på bygning C er ikke udført korrekt
Ad 13. Klagers påstand:	Inddækningen på skorstenen på litra C er ikke udført korrekt.
Ad 13. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdet er ikke visuelt konstaterbart.
Ad 13. Der kunne konstateres følgende:	<p>Ved besigtigelsen af skorsten og skorstensinddækninger kan det ses, at denne er udført som forskelling, hvilket vil sige, den er udført af mørtel frem for en traditionel zinkinddækning.</p> <p>Ved besigtigelsen kan det ses, at forskelling er revnet, og at tagstenene på vestsiden af skorstenen ikke ligger korrekt, hvorved forskellingen bliver skrå frem for lodret. Billede 15.</p>
Ad 13. Konklusion:	Forskelling er en tidligere normal byggeskik og ikke en fejl i sig selv. Den skal dog udføres korrekt, og i en ordentlig kvalitet, som ikke ses her.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Selvom tilstandsrapporten er udarbejdet i november 2015, dvs. for 2 år siden, så skønner syns- og skønsmanden, at revnerne allerede har været synlige, med henvisning til kvaliteten af den udførte forskelling, samt den skrå ikke korrekt forskelling, hvorfor forholdet burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 13. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	<p>Karakteren K3: Påbegyndende revner/slip ved den ikke korrekte udførte forskelling ved overgang skorsten/tag på sidebygningen.</p> <p>Note: Der skønnes risiko for fugt/vandindtrængen i den underliggende konstruktion.</p>
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til etablering af ny forskelling, når tagfladen er omlagt, skønnes til kr.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	7.500,-. Udført fra tagstige.
Ad 13. Forbedringer:	Ingen, der skønnes at være tale om reparation.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 13. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 14. Oversigt over klagepunkter:	Tagfod på bygning C ikke udført korrekt
Ad 14. Klagers påstand:	Tagfoden på litra A er udført mangelfuldt. Rådgiver skriver: <i>"Ved tagfoden observeret manglende underlag for undertaget. Ligeledes konstateres, at undertaget hverken er ført til tagrende eller bagom denne. Forholdet medfører, at vand fra undertaget afvandes i murkronen med risiko for opfugtning af bl.a. murværk. Det er vor vurdering, at tagfoden er udført mangelfuld og i strid med gældende anvisninger. Undertaget skal føres ud forbi murkronen, således at vand fra undertaget ikke afvandes ned i bygningen. Vi anbefaler at udføre en ny tagfod med underlag af krydsfiner, hvorpå undertaget fastgøres og afvandes i tagrende"</i> .
Ad 14. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdet er ikke visuelt konstaterbart.
Ad 14. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen af tegltaget for bygning C kan det ses, at teglsten går ca. halvvejs ud i tagrender. Billede 16. Ved løft af tagsten ved tagfod, hvilket ikke er en del af Huseftersynsordningen, jf. betænkning 1215, kan det konstateres, at der ikke er udført underlag for undertaget, eller at undertaget er ført helt til tagrende og afsluttet med fodblik. Billede 17.
Ad 14. Konklusion:	Selvom der er tale om en fals tagsten, der generelt er en tæt tegl, skønner syns- og skønsmanden, at der er risiko for vandpåvirkning af undertaget, hvorfor det bør afsluttes korrekt, og der bør etableres traditionel tagfod, med undertag. Undertag føres til tagrende og afsluttes med fodblik.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Ingen, ved visuel besigtigelse er tagsten afsluttet i tagrender. Der ses ikke tegn på skade, og BS skal ikke løfte tagstenene.
Ad 14. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<p>Omkostninger til nedtagning af de 3 nederste rækker tagsten på begge sider på sidebygning, etablering af tagfod skønnes til kr. 25.000,-.</p> <p>Arbejdet udføres fra let stillads mod vejen, og der er medtaget ekstraarbejder vedrørende etablering af adgang fra udhuset (afmonteres/reetableres af del af udhustag m.m.).</p>
Ad 14. Forbedringer:	Ingen, der skønnes at være tale om reparation.
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 14. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 15. Oversigt over klagepunkter:	Isolering på loftet bygning C er ikke udført korrekt
Ad 15. Klagers påstand:	Isoleringen på loftet på litra C er holdt på plads med murerbånd, som af brandhensyn og rent håndværksmæssigt ikke egner sig til formålet. Derudover er isoleringen ikke udført korrekt.
Ad 15. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er ikke visuelt skade på konstruktion.
Ad 15. Der kunne konstateres følgende:	<p>Ved besigtigelse i tagrum på sidebygningen kan det ses, at der er foretaget en efterisolering, skønnet i forbindelse med tagudskiftning. Isoleringen er placeret mellem spærerne, således at man kan betragte tagrummet som et varmt tagrum. Dette er ikke unormal byggeskik, selvom det mest normale er at placere al isoleringen på etageadskillelsen.</p> <p>Den opsatte isolering er fastholdt med mursnor eller lignende, hvor det normale vil være ståltråd eller lignende, bl.a. med henvisning til holdbarhed og brandkrav. Billede 18.</p>
Ad 15. Konklusion:	Som nævnt i ovenstående ville en mere korrekt fastgørelse være ståltråd, men da der er tale om indvendigt loftsrum skønnes en mursnor at ville holde i mange år, og der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade. Med henvisning til brandkrav om ståltråd skønner syns- og skønsmanden ikke, der er tale om en åbenlys ulovlighed, som BS burde nævne, idet der ikke er tale om et forhold mod en anden brandcelle.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Ingen med henvisning til ovenstående.
Ad 15. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til en eftergang og opsætning af ståltrådsopstramning skønnes til kr.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	2.500,-.
Ad 15. Forbedringer:	Forbedringer skønnes til 50%, idet ståltråd vil holde længere.
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 15. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 16. Oversigt over klagepunkter:	Fugtplamager på læmur
Ad 16. Klagers påstand:	På læmuren i bygning E er der store fugt-plamager. Disse ses tydeligt som misfarvninger, og har eksisteret i al den tid, KK har boet i huset. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 16. Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS har ikke kommenteret forholdet.
Ad 16. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse af læmuren, der er blevet filset grå på et tidspunkt, kan der ses nogle visuelle forskelle i den grå farve, se billede 19 + 20. De mørke skjolder er typisk lidt fugtigere end den øvrige filtsning.
Ad 16. Konklusion:	Årsagen til farveforskellen er typisk relateret til tilstanden af de bagvedliggende teglsten, deres brandhud, manglen på samme, der gør, at stenene suger fugt fra omgivelserne forskelligt. Der skønnes ikke at være tale om en skade, men et forventeligt forhold på en ældre teglstensmur, der er blevet filset.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Ingen, med henvisning til ovenstående.
Ad 16. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet skønnes kun at kunne udbedres ved nedrivning og genopførelse af mur m.m. – ikke prissat.
Ad 16. Forbedringer:	Kan først fastlægges, når der er valgt udbedringsmetode.
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 16. Eventuelt:	

