

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	KL oplyser, at der klages over nedenstående punkter: 1. Overskæring af rem og spær flere steder bl a ved trappen 2. Overskæring af rem ved Veluxvinduer 3. Etageadskillelsen med nedbøjning
Klagers påstand:	KL stiller krav om dækning af udgifterne til udbedring.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS oplyste: Ved besigtigelsen var der skunkrum på 1 sal, disse rum var ifølge BS stort set utilgængelige. Spidsloftet var stort set utilgængeligt BS forklarer, at han havde set, at der var skåret i bjælker og trækonstruktionen og havde spurgt ind til dette ved sælger. BS oplyser, at BS således har lagt til grund, at der var udført forstærkninger i tagkonstruktionen, hvor der var foretaget overskæringer. Endvidere oplyser BS, at det er vurderet, at tagbelægningen har været udskiftet på et tidspunkt, hvor der ligeledes kunne have været udført skjulte forstærkninger og udvekslinger i tagkonstruktionen. BS oplyser, at der i stueplan var en skillevæg ved trappen, og BS oplyser, at denne skillevæg kunne bære en del af etageadskillelsen, hvor der var etableret hul til trappen til 1 sal. BS forklarer, at der ved besigtigelse ved udarbejdelse af tilstandsrapporten ikke kunne registreres skader eller skævheder i tagkonstruktionen. BS oplyser, at der ikke var indikation på skader, og han har således lagt til grund, at der var udført de nødvendige forstærkninger og understøtninger i konstruktionen.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	ca 16-18 °C - sol
Øvrige forhold:	Tilstandsrapporten, (TR) der klages over, er : Rapport nr H-20-02655-0002 Dateret 16-01-2020 Ejendommen består af et hovedhus fra år 1721, oprindeligt anvendt som rytterskole. Der er indrettet lejligheder i hovedhuset - opdelt som ideelle anpartar. Nærværende syn og skøn omhandler det, der i TR er benævnt som litra B- beboelse. Der er alene foretaget besigtigelse af denne del af bygningen. Ved vurdering af klage- punkterne - og hvorvidt huseftersynet er udført efter reglerne - er anvendt: "Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige", udgivet 1 maj 2017.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Overskæring af rem og spær flere steder bl a ved trappen	Det kunne konstateres, at der er foretaget renovering og ombygning af tagkonstruktionen Der er pålasket spærtræ indefra og isolering, dampspærre m.m. Arbejdet var igangværende og ikke afsluttet med indvendige beklædninger. Skunke og " drageværk " er fjernet. Konstruktionen fremstod med fritlagte hanebånd. Der er endvidere monteret diverse nye Velux vinduer
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes, at det er muligt at konstatere, at der var foretaget overskæringer og ændringer i de bærende trækonstruktioner ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. I TR er der ikke beskrevet skader på konstruktionen Der er udført omfattende bygningsændringer siden TR er blevet udført. Ved besigtigelsen kunne der ikke ses sætninger eller synlige nedbøjninger på de udvendige dele af taget, der ikke er udskiftet.

	Bygningsdelen, der er genstand for klagen, har gennemgået så omfattende ændringer og den fremlagte fotodokumentation kan ikke danne grundlag for at være kvalificeret skøn af, hvorvidt der har været skader og skulle være beskrevet af BS.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke muligt at skønne, hvorvidt tilstandsrapporten har været retvisende på dette punkt på besigtigelsestidspunktet.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen prissætning
Ad 1. Forbedringer:	Ingen forbedringsandel er opgjort
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	BS afviste muligheden for at indgå forlig.
Ad 1. Eventuelt:	BS oplyste ved besigtigelsen, at tidligere TR H 15-03536-0062 ikke var tilgængelig, da den ikke kunne trækkes via systemet. Det er efterfølgende oplyst fra BS, at rapporten var tilgængelig og BS havde den i papirform ved udarbejdes af TR TR H 15-03536-0062, er fremskaffet af Syn- og Skønsmanden Det bemærkes, at i rapporten fra år 2015 - ikke er anført skader eller forhold, der relaterer sig til de klager, der behandlet under ad 1

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Overskæring af rem ved Veluxvinduer	Det kunne konstateres, at der er foretaget renovering og ombygning af tagkonstruktionen Der er pålasket spærtræ indefra og isolering, dampspærre m.m. Arbejdet var igangværende og ikke afsluttet med indvendige beklædninger. Skunke og " drageværk " er fjernet. konstruktionen fremstod med fritlagte hanebånd. Der er endvidere monteret diverse nye Velux vinduer
Ad 2. Konklusion:	Det er ikke muligt at skønne, hvorvidt tilstandsrapporten har været retvisende på dette punkt på besigtigelsestidspunktet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 2. Forbedringer:	Ingen forbedringsandel er opgjort
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	BS afviste muligheden for at indgå forlig.
Ad 2. Eventuelt:	Der henvises til ad 1

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Etageadskillelsen med nedbøjning	Ved besigtigelsen var etageadskillelsen renoveret, oprettet og forstærket ved montage af nye bjælker udført som LVL - bjælker (Kertobjælker), dvs bjælker opbygget i krydsfiner. Underside var forskallet og underbeklædt med OSB plader Overside mod 1 sal var ligeledes belagt med OSB plader Der er efter besigtigelsen modtaget en video med laseropmåling. Videoen viser de gamle etagebjælker, der er blotlagt - der ses, at der er flere cm nedbøjning på den bjælke - der er vist på videoen. Følgende blev oplyst fra klager: Ved overtagelsen var der adskillige lag af forskellige belægninger og gulvmaterialer på 1 sal. På undersiden af etageadskillelsen har der været forskalling med rørvæv og puds, endvidere var der et nedhængt loft afsluttet med gipsplader. Jf. KL er der målt nedbøjning på den oprindelige etageadskillelsen, dette svarende til oplyst 16-17 cm og efter bjælkelaget er aflastet - det vil sige belægninger og lofter m.m er fjernet - til 10 -11 cm Af tilstandsrapporten fremgår nedenstående: Bygning B- lejlighed mod øst 7.2 Belægninger K0 Gulve knirker ved belastning. Under bygning A lejlighed mod vest 7.1 Gulvkonstruktioner K1- Gulvene i lejligheden mod øst er skæve og knirker. Note: Skævheden skyldes udførelsen. BS henviser til det sidste i sin besvarelse til Nævnenes Hus, dateret 07-07-2023 - men jf den opdeling BS har foretaget i TR er denne skade beskrevet på litra A, som er naboledigheden, men angivet, at det omhandler lejligheden mod øst . Dette må således være en indtastningsfejl, dette er ikke tillagt betydning ved udarbejdelse af syn og skønsrapporten, da det er angivet som en K1 skade, der således ikke har betydning for bygningsdelens funktion.

Ad 3. Konklusion:	Der er udført omfattende bygningsændringer siden TR er blevet udført og etageadskillelsen er oprettet. Det er således ikke muligt ved besigtigelsen at fastslå, om forholdet var synligt i et sådant omfang, at det skulle være beskrevet i tilstandsrapporten som en alvorlig skade. Den efterfølgende modtagne video viser, at der var nedbøjning, men her er konstruktionen blotlagt dvs. pudsloft, nedhængt loft, skillevægge og gulv er fjernet og dette kan således ikke danne grundlag for en vurdering af forholdet ved den bygningssagkyndiges besigtigelse.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke muligt at skønne, hvorvidt tilstandsrapporten har været retvisende på dette punkt på besigtigelsestidspunktet.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	BS afviste muligheden for at indgå forlig.
Ad 3. Eventuelt:	I tidligere tilstandsrapport, TR H 15-03536-0062, er forholdet beskrevet på samme måde som i den rapport, der klages over og med samme ordlyd. Her er hovedhuset behandlet som en bygning og ikke opdelt i litra A og B.