

SKØNSERKLÆRING - KLAGESKEMA

Journalnr. 168-02

2168

Rekvireret fra Ankenævnet:	
Besigtigelse den:	
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Vejrforhold:	Tæt tåge.
Oversigt over klagepunkter, klageskema:	(Pkt. 1) Råd/nedbrud i vinduer mod vest, samt i gavl og kvist mod syd. (Pkt. 2) Råd/nedbrud i døre mod nord (stald) og øst (opr. Beboelse). (Pkt. 3) Manglende afdækning af vinduesparti mod øst (ikke fransk altan) og deraf følgende fugt på gulvet. (Pkt. 4) Tidligere udbedret sætningsrevne i gavl mod vest. Ind og udvendigt. (Pkt. 5) Manglende øverste vindskeder ved kvist og sammenbygning. (Pkt. 6) Der mangler fuger ved samling af sammenbygning og "stald". (Pkt. 7) Fugt på fliser i vaskerum. (Pkt. 8) Mangelfuld (forkert) beskrivelse af skredet murværk. Manglende udveksling i bund af kvist. (Pkt. 9) Sodlugt på 1. Sal i den oprindelige beboelse grundet løbesod. (Pkt. 10) Kun indvendig dør mod syd i forrum, hvor der skulle have været en yderdør. (Pkt. 11) Mangelfuld (forkert) beskrivelse af carporttaget som er meget utæt. (Pkt. 12) Manglende tagrender på 2/3 dele af stalden. (Pkt. 13) Nedbrudt træ i bærende bjælker i "stald". (Pkt. 14) Utætheder omkring "staldvinduer". (Pkt. 15) Ulovlig afløbsinstallation i badeværelset i "stald".
Klagepunkter, fremført ved skønsforretningen:	Pkt. 16 Løse sten og puds i reparation på indvendig væg. Pkt. 17 Vandindtrængen ved udvendig dør i værksted/vaskerum. Pkt. 18 Fugt langs gulv på væg under vinduespartier i forbindelsesbygning. Pkt. 19 Gennemskæring (for trappeføring) af langsgående bjælke i gl. stald - bjælkeender er ikke understøttede.
Yderligere fejl/mangler, konstateret ved skønsforretningen:	a. Nedbrudt træ i dør mod syd, staldlænge. b. Mangelfuld udførelse af stabiliserende søjle/drager konstruktion i staldlænge.

Klagers påstand:	Finder ikke at have haft et sagligt grundlag at vurdere ud fra. Mange ting er slet ikke anført eller fejkategoriseret i tilstandsrapporten. Det bør være muligt for almindelige mennesker uden håndværksmæssig baggrund, med en tilstandsrapport i hånden, at købe ejendom uden senere at blive præsenteret for så mange ubehagelige og fordyrende overraskelser.
Klagers krav:	Udbedring (materialer + håndværkere)
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Har følgende kommentarer til klagepunkterne: 1. Har ved bygningsgennemgangen undersøgt 1 af 2 ens vinduer og ingen skader fundet. Der er ingen visuelle tegn på nedbrudt træ i det andet vindue, ej heller i nævnte gavl og kvist mod syd. 2. Nedbrudt træ i omtalte døre var ikke tilstede ved bygningsgennemgangen. 3. Der var ingen fugt på gulvet ved gennemgangen (anfører, at sælger efterfølgende har oplyst, at fugtskjolder er opstået som følge af åbentstående dør under nedbør. 4. Har i tilstandsrapporten omtalt at der var enkelte revner og reparationer i udvendigt murværk. Den indvendige revne var ikke synlig ved bygningsgennemgangen. 5. Ingen bemærkninger (har ikke fået forevist skaden). 6. Ingen bemærkninger (har ikke fået forevist skaden). 7. Der var ingen fugt ved bygningsgennemgangen. 8. Vurderer at der er tale om en skade, opstået for 30-50 år siden. Vurderer, at konstruktionen af kvisten er den statisk bedste løsning. 9. Henviser til sægers oplysninger vedr. løbesod. Anfører, at der ikke kunne mærkes sodlugt i bygningen under bygningsgennemgangen. 10. Forholdet har været synligt for køber, da denne gennemgik bygningen. 11. I tilstandsrapporten er nævnt et lille fald på carporttaget. Har ikke fået oplysninger om utætheder ved besigtigelsen. 12. Også dette forhold har været synligt for køber, da denne gennemgik bygningen. 13. Borebilleangreb er omtalt i tilstandsrapporten. Det vurderes ikke, at dette har indflydelse på bjælkernes bæreevne. 14. Har ikke fået forevist skaden. Forholdet er muligvis blevet vurderet som manglende vedligeholdelse. 15. Henviser til sælgers oplysninger, af hvilke det fremgår, at der er udført arbejde af personer uden fornøden autorisation. 16. Ingen kommentarer. 17. Ingen kommentarer. 18. Forholdet var ikke synligt ved bygningsgennemgangen. 19. Mener ikke, at manglende understøtning af bjælken udgør et statisk problem.
Øvrige forhold:	Købere oplyser, at sagen ikke er anmeldt til ejerskifteforsikringen, men at der har været telefonisk drøftelse af spørgsmålet. Ejerskifteselskabet har iøvrigt, på grund af kort tidsfrist, ikke haft mulighed for at foretage besigtigelse på ejendommen. ønsker anført, at han bestrider dette. Iøvrigt henvises vedrørende disse uenigheder til den øvrige korrespondance i sagen, da skønsmanden ikke mener, dette henhører under syn- og skønsforretningen.

SKØNSERKLÆRING - SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Journalnr. 168-02

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
ad 1 Råd/nedbrud i vinduer:	I staldlængen ses fremskreden nedbrydning af træ i vinduer på 1. sal. I vinduer i vestgavl: mod nord i rammer og mod syd i rammer og bundstykke (vinduer er ens, sidehængte, 2-fags vinduer). Foto 01 og 02. I kvisten mod syd over tidligere udlusninger i bundrammer samt i side- og bundkarme (kvistvinduer består af 3 stk. sidehængte 2-fags vinduer). Foto 03. I stuehuset ses nedbrudt træ i bundkarm samt højre ramme på 2-fags sidehængt vindue. Foto 04 og 05. Alle vinduer er med 2-lags termoruder.
ad 1 Konklusion:	Omfanget af nedbrydningen på nuværende tidspunkt gør, at skønsmanden vurderer, at den har været mulig at konstatere ved gennemgangen den 22. 2001. Skaden vil indenfor en overskuelig årrække medføre svigt af vinduernes funktion, og giver anledning til karakteren K2.
ad 1 Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er nævnt lidt nedbrudt træ i gavlvindue mod nord med korrekt karakter K2. Vindue i staldlængens gavl, mod syd, samt vindue i kvist og vindue i stuehus er ikke nævnt i rapporten, hvilket de burde have været, ligeledes med karakteren K2.
ad 1 Økonomisk overslag inkl. moms:	Vindue i staldlængens gavl, mod nord, er ikke medregnet, da dette er omtalt i tilstandsrapporten. Udskiftning af 3 stk. 2-fags vinduer (kvist): kr. 20.000,00 Udskiftning af nedbrudt træ i 1 stk. 2-fags vindue: kr. 2.500,00 Samlet overslag: kr. 22.500,00
	Fradrag for forbedring er baseret på en forventet levetid på ca. 40 år for vinduer. Vinduerne skønnes at have en alder på ca. 15 år.
Heraf forbedringer:	kr. 8.500,00
ad 2 Råd/nedbrud i døre:	I staldlængen ses nedbrudt træ i bundstykke og bundramme i dør mod nord. Foto 06. I stuehusets dør mod øst ses nedbrudt træ i bundstykke og bundramme samt indvendig misfarvning som følge af vandpåvirkning. Foto 07 og 08. Dørene er med fyldning af 2-lags termoglas.
ad 2 Konklusion:	Omfanget af nedbrydningen på nuværende tidspunkt gør, at skønsmanden vurderer, at den har været mulig at konstatere ved gennemgangen den 22. 2001. Skaden vil indenfor en overskuelig årrække medføre svigt af dørenes funktion og giver anledning til karakteren K2.

ad 2	Fejl og forsømmelser:	Nedbrudt træ er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket de burde have været med karakteren K2. Hvad angår indvendig misfarvning har denne været umiddelbart synlig og således ikke nødvendig at anføre i tilstandsrapporten.
ad 2	Økonomisk overslag inkl. moms:	Nye bundstykker samt udskiftning af angrebet træ i begge døre: kr. 6.500,00
	Heraf forbedringer:	Fradrag for forbedring er baseret på en forventet levetid på ca. 40 år for udvendige døre. Dørene skønnes at være ca. 15 år gamle. kr. 2.500,00
ad 3	Manglende afdækning af vinduesparti mod øst:	I staldlængens østgavl er på 1. sal monteret en dør med udvendigt værn ("fransk altan"). Udvendigt er der mellem dørens overkarm og facadebeklædningen en afstand på ca. 7 cm. uden nogen form for beklædning eller tætning. Indvendigt er der monteret en dækliste over samling mellem karm/vægbeklædning. Mellemlummet er synligt fra terræn - endvidere kan man se det, når man læner sig ud af døren. Der ses misfarvning som følge af vandpåvirkning på gulvbrædderne indenfor døren og på dørrammen ses spor efter vanddråber. I bundstykket ses nedbrudt træ og desuden ses begyndende blødhed på træ i dørens bundramme. Foto 10.
ad 3	Konklusion:	Den manglende færdiggørelse af udvendig beklædning over døren bevirker, at vand frit kan løbe ind i bygningen. Dette kan ved større nedbørsmængder og slagregn medføre større vandindtrængen, der vil indebære skader på indvendige vægge samt gulv. Skaden giver således anledning til karakteren K3. Hvorvidt misfarvningen på gulvet har været tilstede ved gennemgangen den 2001 er det ikke muligt at udtale sig om på nuværende tidspunkt. Nedbrudt træ i bundstykke giver anledning til karakteren K2, da bygningsdelen kan forventes at svinge indenfor en overskuelig årrække. Skaden på dørens bundramme er af et så ringe omfang, at den ikke vurderes at have været tilstede ved gennemgangen den 2001.
ad 3	Fejl og forsømmelser:	Nedbrudt træ i bundstykke er nævnt i tilstandsrapporten med korrekt karakter K2. Den manglende udvendige afdækning er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket den burde være - med karakteren K3.
ad 3	Økonomisk overslag inkl. moms:	Montering af udvendig liste/træbeklædning samt isolering: kr. 1.500,00
	Heraf forbedringer:	Ingen fradrag, da der er tale om en konstruktionsfejl.
ad 4	Sætningsrevne i gavl mod vest.	I staldlængens gavlvæg mod vest ses udvendigt svage revner, der følger skiftegangen. Revnerne har tidligere været udbedret. Indvendigt ses tilsvarende, ganske svag revne. Over vinduesåbningen ses indvendigt en ca. 1 mm. bred revne, følgende skiftegangen. Gavlvæggen er udført som hulmur. Foto 10 og 11.

ad 4	Konklusion:	Det vurderes, at revnerne skyldes normal bevægelse i murværket, omfanget er sædvanligt for en bygning af denne alder og revnernes bredde er svag til moderat. Revner i udvendigt murværk giver anledning til karakteren K2, idet der kan forventes yderligere udvikling og deraf følgende risiko for vandindtrængen. Revner i indvendige vægge karakteriseres med K1, idet der ikke umiddelbart kan forventes forværring af skaden.
ad 4	Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er nævnt enkelte kosmetiske revner med karakteren K1. Som revnerne fremtræder for indeværende kan K1 accepteres, men da der som nævnt ovenfor kan forventes yderligere udvikling burde karakteren have været K2.
ad 4	Økonomisk overslag inkl. moms:	Udkradsning af fuger (udvendigt) samt ny fugning og malerbehandling: kr. 1.500,00
		Fradrag for forbedring er baseret på en anslået levetid på ca. 90 år for murværk. Murværkets alder er i.h.t. tilstandsrapporten 63 år.
	Heraf forbedringer:	kr. 1.000,00
ad 5	Manglende vindskeder:	På begge sider af kvist i staldlængen samt på tag over forbindelsesbygning ses et mellemrum på 3 - 5 cm. mellem vindskeder og tagsten. Foto 12 og 13.
ad 5	Konklusion:	Forholdet bevirker, at regn og fygesne kan komme ind i tagkonstruktionen med opfugtning og nedbrydning af tagværk som følge. Den manglende tætning giver anledning til karakteren K2 (alternativt K3, hvis man vil hævde, at der endvidere er risiko for fugt/vandskader på underliggende bygningskonstruktioner)..
ad 5	Fejl og forsømmelser:	Manglende tætning er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvilket den burde have været, som minimum med karakteren K2.
ad 5	Økonomisk overslag inkl. moms:	Supplerende opbygning af vindskeder inkl. dækbrætter: kr. 1.800,00
	Heraf forbedringer:	Ingen fradrag, da der er tale om en konstruktionsfejl.
ad 6	Manglende fuger ved sammenbygning:	I staldlænge er en tidligere vognport erstattet med et vinduesparti. Omkring dette er der foretaget udmuring i tegl. Udmuringen er ikke udført i forbandt med det øvrige murværk, og den derved opståede lodrette fuge gennem ca. 12 skifter er fuget med mørtel. Foto 14.
ad 6	Konklusion:	Ved korrekt, nutidig udførelse ville man have anvendt en plastisk fugning, der kan optage eventuelle forskellige bevægelser i de 2 murstykker. Da der imidlertid er tale om en ældre udmuring vurderes det ikke, at der er tale om en fejl.
ad 6	Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten - der er ikke tale om en forsømmelse, jf. ovenstående.
ad 6	Økonomisk overslag inkl. moms:	Ingen.
ad 7	Fugt på fliser i vaskerum.	I vaskerummet er der udlagt betonfliser i grus/sand, sandsynligvis direkte på terræn. Den omtalte opfugtning er nu udtørret, og punktet udgår.

ad 8	Mangelfuld (forkert) beskrivelse af skredet murværk. Manglende udveksling i bund af kvist.	I gesims og murværk over det murede stik over døren under kvisten ses kraftige revner og murværk med udskridning på 2 - 4 cm. Desuden ses en ca. 6 m. lang pudsreparation under gesimsen - over døren er pudsen revnet/mangler og der ses slip mellem murværk og puds. Såvidt det kan vurderes er pudsreparationen udført indenfor de seneste 10 - 15 år. Ikvisten forløber spærerne indvendigt frit i rummet uden udveksling. Foto 15 og 16.
ad 8	Konklusion:	Da det ikke er muligt at komme til at se, hvorledes tagværk over døren/under kvisten er afsluttet mod ydermur (i skunkrum er gulvet dækket af plader og isolering) kan det ikke udelukkes, at kvistens tyngde er medvirkende til udskridningen. Dette medfører karakteren UN. Manglende udveksling for kvist vurderes ikke at være en skade - forholdet er umiddelbart synligt og har kunnet vurderes inden køb af huset.
ad 8	Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er nævnt defekt, udtrykket murværk over dør i erhvervslokale. Endvidere er noteret, at trykket stammer fra et skred i stikspær på hovedspær. Skaden er karakteriseret med K1. Da der er taget stilling til årsagen til skaden (skred i stikspær) burde karakteren have været K3, idet et sådant skred ikke uden præcis viden om de nuværende forhold i den utilgængelige konstruktion kan forventes at være et afsluttet fænomen.
ad 8	Økonomisk overslag inkl. moms:	Det er ikke muligt at prissætte en udbedring, før der er foretaget en (destruktiv) undersøgelse af årsagen. Det anbefales, at man beder en murer om at foretage en sådan undersøgelse.
ad 9	Sodlugt:	I rum på 1. sal i stuehuset fornemmes en stærk lugt af sod, og gulvbrædderne omkring skorstenen er misfarvede af løbesod. Købere oplyser, at gulvet ved overtagelsen var dækket af tæppe. Foto 17. I tagrummet kan ses en del misfarvning efter løbesod på den trukne skorsten. (På grund af manglende lys var det ikke muligt at fotografere skorsten i tagrum).
ad 9	Konklusion:	Da der ikke ses nævneværdige tegn på løbesod på skorstenen i rummet, må lugten stamme fra sod på gulvbrædderne. Skaden giver anledning til karakteren K1, da der ikke ses indikationer på, at den vil udvikle sig yderligere. Sod på skorsten i tagrummet giver anledning til karakteren K2.
ad 9	Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige oplyser, at der ikke var sodlugt i rummet ved gennemgangen. Det vurderes ikke, at der foreligger en forsømmelse fra den bygningssagkyndiges side. Løbesod på skorstenen er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket det burde have været med karakteren K2.
ad 9	Økonomisk overslag inkl. moms:	Foranstaltninger mod løbesod i tagrum er ikke prissat. Udskiftning af gulvbrædder på et areal af ca. 2 m ² omkring skorstenen: kr. 4.000,00
		Fradrag for forbedring er baseret på en anslået levetid på ca. 40 år for brædegulve. Gulvets alder anslås til 63 år (husets alder).
	Heraf forbedringer:	kr. 4.000,00

ad 10	Indvendig dør i facade mod syd:	I staldlængens sydfacade er dør til forrummet en indvendig fyldingsdør, udvendigt beklædt med finérplade. Foto 18.
ad 10	Konklusion:	Der er ikke tale om en skade/fejl, men dørens isoleringsværdi svarer ikke til en almindelig facadedør.
ad 10	Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Det vurderes ikke, at der er tale om en forsømmelse. Dog skal tilføjes, at man under "kommentarer" kunne have ydet den service at beskrive døren, idet det ikke kan forventes, at enhver ville være opmærksom på, at der er tale om en uisolere dør.
ad 10	Økonomisk overslag inkl. moms:	Intet.
ad 11	Mangelfuld beskrivelse af carporttag.	Tagfladen over carporten er dækket med bølgeeternit med et fald på 1 - 2 grader. Der ses opfugtning af spærkonstruktionen. Foto 19 og 20. Derudover ses nedbrudt træ og fugt i udkragede, uafdækkede spærender. Foto 20 og 21.
ad 11	Konklusion:	Ifølge Dansk Eternit kræver tagbelægningen en mindste taghældning på 14 grader. Den lave hældning har medført vandindtrængen mellem plader og opfugtning af tagværket og giver anledning til karakteren K2. Nedbrudt træ i spærender giver ligeledes anledning til karakteren K2.
ad 11	Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er nævnt lille fald på carporttag med karakteren K1. Karakteren burde være K2. Desuden burde der i en note til punktet have været nævnt, hvilke følger et lille fald kan have (vandindtrængen). Nedbrudt træ i spærender er ikke nævnt i rapporten, hvilket det burde have været, med karakteren K2.
ad 11	Økonomisk overslag inkl. moms:	Omlægning af tagflade: kr. 15.000,00 Bortskæring af spærender: kr. 3.000,00 Samlet overslag: kr. 18.000,00
		Fradrag for forbedring er baseret på en anslået levetid på ca. 75 år for spær. Der er regnet med genanvendelse af de eksisterende tagplader. Bygningens alder er i.h.t. tilstandsrapporten 15 år.
	Heraf forbedringer:	kr. 3.600,00
ad 12	Manglende tagrender:	På en del af staldlængen er der ikke monteret tagrender. Dette er ikke en skade, og punktet udgår i.h.t. aftale på stedet.
ad 13	Nedbrudt træ i bærende bjælker.	I staldlængens stueetage ses nedbrudt træ i loftsbjælker.
ad 13	Konklusion:	Det vurderes ikke, at bjælkernes bæreevne er nedsat i nævneværdig grad (der resterer fast og intakt træ på ca. 10 cm. i bredden og 15 cm. i højden). Skaden giver anledning til karakteren K1.
ad 13	Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er nævnt spor efter tidligere borebilleangreb i bjælker og loftsbrædder, samt enkelte steder med lidt nedbrudt træ. Skaden er karakteriseret med K1. Der foreligger ingen fejl eller forsømmelser.
ad 13	Økonomisk overslag inkl. moms:	Intet.
ad 14	Utætheder omkring "staldvinduer".	Der ses enkelte steder lysgennemtrængen, hvor solen stod på, men herudover kunne der ikke ses skader.

ad 14	Konklusion:	Set udefra forkommer fugerne ikke utætte, og da der indvendigt er monteret plexiglasplader på indvendig væg foran alle vinduesåbninger er skaden iøvrigt meget vanskelig at få øje på. Skaden giver anledning til karakteren K2.
ad 14	Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Da skaden som ovenfor nævnt er meget vanskelig at få øje på, vurderes det ikke, at der er tale om fejl/mangler i tilstandsrapporten.
ad 14	Økonomisk overslag inkl. moms:	Nye fuger omkring 5 vinduer (antallet er ikke udtryk for et præcist konstateret omfang af skader): kr. 3.000,00
	Heraf forbedringer:	Fradrag for forbedring er baseret på en anslået levetid på ca. 30 år for mørtelfuger omkring vinduer. Fugernes alder anslås til at være over 40 år. kr. 3.000,00
ad 15	Ulovlig afløbsinstallation i badeværelset i "stald".	Fra håndvask i baderum i staldlængen er afløbet trukket gennem væg og til løstliggende pvc-ledning i bagrum. Ledningen er afsluttet over gulv afløbsskål. Foto 22.
ad 15	Konklusion:	Afløbet er ikke forsynet med vandlås i henhold til anvisninger fra Statens Byggeforskningsinstitut (SBI-anvisning 185, Afløbsinstallationer). Skaden giver anledning til karakteren K1.
ad 15	Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Den manglende vandlås burde have været omtalt med karakteren K1.
ad 15	Økonomisk overslag inkl. moms:	Montering af afløb med vandlås under håndvasken: kr. 1.200,00
	Heraf forbedringer:	Ingen.
ad 16	Løse sten og puds i reparation på indvendig væg.	I staldbygningen ses tidligere hul i muret skillevæg, som er lukket på den ene side med løstliggende teglsten, mod trappen til 1. sal ses løs puds. Foto 24.
ad 16	Konklusion:	Skaden har ingen konstruktiv betydning, og giver anledning til karakteren K1.
ad 16	Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvor den burde have givet anledning til karakteren K0/K1.
ad 16	Økonomisk overslag inkl. moms:	Udmuring og oppudsning samt malerbehandling på begge sider af skillevæggen: kr. 1.000,00
	Heraf forbedringer:	Ingen.
ad 17	Vandindtrængen ved udvendig dør i værksted/vaskerum.	I vaskerum/værksted i staldbygningen er monteret en nyere udadgående facadedør, uden vindnot langs dørrammen og vandliste langs bundstykket. Der ses misfarvning efter vandpåvirkning på indvendig dørpladebeklædning. Foto 25.
ad 17	Konklusion:	Dørens konstruktion bevirker, at indtrængende vand ikke ledes bort fra dørbladet. Dette indebærer desuden risiko for vandindtrængen på gulvet under døren. Skaden giver anledning til karakteren K2.
ad 17	Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er ikke nævnt skader på den omtalte dør. Det er ikke på nuværende tidspunkt muligt at udtale sig om, hvorvidt misfarvningen var tilstede ved gennemgangen.

ad 17	Økonomisk overslag inkl. moms:	Kan ikke prissættes på foreliggende grundlag. Det anbefales, at der indhentes tilbud fra snedkerfirma.
ad 18	Fugt langs gulv på væg under vinduespartier i forbindelsesbygning.	Langs gulv under vinduespartier i forbindelsesbygning ses misfarvning efter vandindtrængen. Under vindueskarmtræ er ilagt en løs kunststof tætningsliste, beregnet for tætning i vindues- og dørfalser. Foto 26.
ad 18	Konklusion:	Samling mellem vinduesbundkarm og facade er udvendigt dækket af træliste. Det er ikke muligt at se, hvorledes facadevæggen er opbygget, i hvilket omfang der er etableret vand- og vindspærre osv. Skaden giver, som den fremtræder nu, anledning til karakteren UN.
ad 18	Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er skaden ikke omtalt. Flemming Nielsen oplyser, at der ikke var tegn på fugt/vandgennemtrængen ved gennemgangen. Der er således ikke tale om fejl/forsømmelser.
ad 18	Økonomisk overslag inkl. moms:	Prissætning er ikke mulig på det foreliggende grundlag.
ad 19	Gennemskæring (for trappeføring) af langsgående bjælke i gl. stald - bjælkeender er ikke understøttede.	I staldbygningen er der, i forbindelse med etablering af trappe til 1. sal, foretaget en bortskæring af en del af den bærende midterås. Der er ikke opstillet stolper, der understøtter stolpeenderne.
ad 19	Konklusion:	Der ses ingen nedbøjning af bjælker eller ender på åsen. Den største del af åsen har vederlag på underliggende skillevejg, og det vurderes ikke, at gennemskæring af stolpen har påvirket bygningens bærende konstruktion. Ingen karakter.
ad 19	Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket ikke vurderes som fejl/forsømmelse, jf. ovenstående.
ad 19	Økonomisk overslag inkl. moms:	Intet.
ad a	Nedbrudt træ i dør mod syd, stald.	I staldlængens dør mod syd (under kvisten) ses nedbrudt træ i bundrammen. Foto 27.
ad a	Konklusion:	Skaden giver anledning til karakteren K2.
ad a	Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten. I betragtning af nedbrydningens fremadskredne stade må den have været synlig ved gennemgangen og have været nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2.
ad a	Økonomisk overslag inkl. moms:	Udskiftning af angrebet træ samt malerbehandling: kr. 3.500,00
		Fradrag for forbedring er baseret på en forventet levetid på ca. 40 år for udvendige døre. Døren skønnes at have en alder på ca. 15 år.
	Heraf forbedringer:	kr. 1.300,00
ad b	Mangelfuld udførelse af stabiliserende konstruktion i stald.	Langs ydervægge og midterskille rum i staldbygningen er tagkonstruktionen understøttet af nyere søjle/drager konstruktion. Stolperne hviler, hvor de kan ses i vaskerum og værksted, uden fastgørelse ovenpå gulvbelægningen af betonfliser, lagt i sand. Der ses ingen fastgøringsbeslag mellem stolper og dragere, ligesom konstruktionen ikke er forbundet til facademuren. Foto 28 og 29.

ad b Konklusion:	Etableringen af afstivningskonstruktionen giver anledning til formodning om, at der har været tvivl vedrørende spærenes/loftsbjælkernes stabilitet. Uden faststøbning i jord og uden indbyrdes faste forbindelser risikerer konstruktionen at skride. Dette indebærer risiko for, at tagkonstruktionen svigter og medfører karakteren K3.-
ad b Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvor manglende fundering og forbindelser mellem afstivningens dele burde have været nævnt med karakteren K3.
ad b Økonomisk overslag inkl. moms:	Et realistisk økonomisk skøn er ikke muligt. Det anbefales at indhente tilbud på nødvendigt omfang af fundering og samlinger af trækonstruktionen. Før indhentelsen af et sådant tilbud bør der foretages en statisk vurdering og beregning af afstivningskonstruktionen ved bygningsingeniør.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke mulig på foreliggende grundlag, idet der er mange usikre punkter, der vil kunne indvirke på det samlede økonomiske billede.

j. nr. 168-02.

Ankenævnet for Huseftersyn har i brev af 12. september 2002 bedt mig fremsende bemærkninger til brev fra klager.

Til klagers brev har jeg følgende kommentarer:

ad bem. om klagers bestridelse af klagers udsagn: Bemærkninger er taget til følge, og jeg beklager den uforståelige formulering i klageskemaet.

ad økonomisk overslag (pkt.1): På grund af misforståelser under skønsforretningen er det omtalte vindue mod nord i staldlængens vestgavl ikke medregnet i overslaget.
Endvidere mangler 2-fagsvindue i stuehusets sydgavl.
Jeg har konfereret med mine notater, og kan supplere med følgende bemærkning: "Der ses nedbrudt træ i bundkarm og højre ramme i sidehængt vindue mod syd."
Endvidere tages oplysningen om vinduers og døres alder på 10½ år ved besigtigelsen - og altså knapt 12 år ved skønsforretningen - til følge, og økonomisk overslag for vinduer (punkt 1 i skønsmandens erklæring) skal herefter rettes som følger:

ad 1 Økonomisk overslag inkl. moms:	Udskiftning af 3 stk. 2-fags vinduer (kvist):	kr.	20.000,00
	Udskiftning af nedbrudt træ i 3 stk. 2-fags vinduer (gavl mod vest og syd):	kr.	8.000,00
	Samlet overslag:	kr.	28.000,00
	Fradrag for forbedring er baseret på en forventet levetid på ca. 40 år for vinduer. Vinduerne har en alder på ca. 12 år.		
Heraf forbedringer:		kr.	8.400,00

- ad økonomisk overslag (pkt.2): Bemærkningen om vinduers og dørenes alder på 10½ år ved besigtigelsen - og altså knapt 12 år ved skønsforretningen - tages til følge, og økonomisk overslag for døre (punkt 2 i skønsmandens erklæring) skal herefter rettes som følger:

ad 1 Økonomisk overslag inkl. moms:	Nye bundstykker samt udskiftning af angrebet træ i begge døre:	kr.	6.500,00
	Fradrag for forbedring er baseret på en forventet levetid på ca. 40 år for udvendige døre. Dørene har en alder på ca. 12 år.		
Heraf forbedringer:		kr.	2.000,00

- ad manglende vindskeder (pkt 5): Beløb i skønserklæringen er et overslag, og et præcist udbedringsbeløb vil altid afhænge af den entreprenør, der udfører arbejdet.
- ad manglende prisoverslag (pkt 8, 17 og b): Idet der henvises til skønserklæringen er prisfastsættelse desværre ikke mulig på det foreliggende grundlag.
- ad sodlugt (pkt 9): Som nævnt i skønserklæringen sås der ikke sod i værelse på 1. sal, kun i loftsrummet. Det var ikke muligt at konstatere, om løbesoden var af gammel eller nyere dato.
Det er altid fornuftigt at montere isokern-elementer i en gammel, muret skorsten. Hvorvidt det er nødvendigt i det aktuelle tilfælde er et spørgsmål om at afprøve skorstenen i brug, for at se, om der viser sig yderligere løbesod.
- ad fugt langs gulv... (pkt 18): Som også klagers tømrer har givet udtryk for, kan eventuelle konstruktionsfejl kun blotlægges ved en destruktiv undersøgelse, og prissætning fastlægges herefter.

Jeg håber, dette besvarer de stillede spørgsmål/korrektioner, og står naturligvis til rådighed med yderligere oplysninger om nødvendigt.

j. nr. 168-02.

Ankenævnet for Huseftersyn har i brev af 2. 2004 bedt mig fremsende bemærkninger til indhentede håndværkertilbud vedrørende udbedringsarbejder, der ikke var prissat i skønserklæringen.

Der er fremsendt tilbud fra på følgende arbejder:

1. *Fastgørelse og understøbning af stolper og rem indvendigt i bygning.*

Tilbudsbeløbet kr. 67.640,00 ekskl. moms for understøbning af 10 stolper, fastgørelser samt diverse følgearbejder synes at være i overensstemmelse med arbejdernes omfang.

2. *Udbedring af sætningsskade på tag.*

(Der er tale om en ny post, der ikke har været behandlet under skønssforretningen, tildels på grund af utilgængelighed, jf. skønserklæringen).

Jeg har konfereret med de fremsendte fotos samt videobånd, og kan se, at der forekommer sætninger på tagfladerne - dette var ikke tilfældet under skønssforretningen.

Skaderne kunne synes at have sammenhæng med det udskredne murværk jf. pkt. 3, men en stillingtagen til tilbudsbeløbet på kr. 398.700,00 ekskl. moms kræver, at jeg har set forholdene på stedet, som de fremtræder nu.

3. *Udbedring af udskredet murværk.*

De fremsendte fotos synes at vise en yderligere udskridning af murværk i forhold til skønssforretningen den 2002.

Det er vanskeligt ud fra det fremsendte materiale at se, på hvor lang en del af facademurværket, der p.t. forekommer udskridning, og min stillingtagen til tilbuddets beløb på kr. 37.200,00 ekskl. moms vil kræve en supplerende besigtigelse på stedet.

For god ordens skyld vil jeg endnu en gang foreslå, at bygningens statiske forhold kontrolleres/eftervises ved en ekspert indenfor dette område.

Jeg står naturligvis til rådighed med yderligere oplysninger, hvis dette skønnes nødvendigt.

EVN

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Oversigt over klagepunkter:	1. Udskredet murværk. 2. Råd i spærender og murrem sammesteds. 3. Sætningsskader på overliggende tagflade.
Klagers påstand:	Siden den oprindelige skønsforretning den 3. oktober 2002 er murværket skredet yderligere og der er opstået sætningsskader på tagfladen, som uden tvivl har sammenhæng med det udskredne murværk.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige har overdraget sagen til sit ansvarsforsikringsselskab.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol.
Øvrige forhold:	Ingen.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
ad 1 Udskredet murværk:	Det kan det konstateres, at der i forhold til skønsforretningen i 2002 er sket en yderligere udskridning af murværk (ydermuren) og gesims over døren under kvisten. Udskridningen vurderes til nu at være 6-8 cm. Indermuren står fint i lod. Der var den 2004 afmonteret 2 rækker tagsten under kvisten, og den underliggende konstruktion kunne således besigtiges. Udskridningen skønnes at skyldes dels belastning fra spærene dels fra manglende bindere mellem yder- og indermure. (Foto 1).
ad 1 Konklusion:	Den hurtige forværring af udskridningen indikerer, at skaden indenfor ganske kort tid vil forværres i den grad, at murværket skubbes helt ud og falder ned.
ad 1 Fejl og forsømmelser:	Med hensyn til fejl og forsømmelser henvises til skønserklæring af 2002.
ad 1 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der foreligger tilbud på udbedringsarbejdet inklusive midlertidige understøtninger på kr. 46.500,00 inkl. moms. Beløbet forekommer rimeligt i betragtning af de forholdsvis omfattende foranstaltninger, der er nødvendige i forbindelse med udbedringen.
Heraf forbedringer:	Det vil ikke blive aktuelt at fratrække beløb for forbedring, idet udbedringen ikke vil medvirke til forlængelse af levetiden på den samlede murflade. kr. 0,00
ad 2+3 Råd i spærender og murren sammesteds. Sætningsskader på overliggende tagflade:	Efter nedtagning af tegl under kvisten kan det konstateres, at der er råd i ender af de 3 synlige spær. Der er udført forstærkninger med nyt tømmer ved spærenderne. Imidlertid synes disse ikke udført korrekt - der ses ingen tømmeramlinger/samlebeslag. Ydermere ses der ingen tegn på, at spærenderne er fastgjort til spærfoden. I samlingerne ses PUR-skum. (Foto 2, 3, 4 og 5). Et enkelt sted i bygningens nordfacade er der indvendigt etableret en åbning, hvorfra én spærende kan besigtiges. Også her ses der udbredt nedbrydning i spærfodens tømmer. (Foto 6). Der ses en tydelig sætning på tagrygning og tagflade mod nord. Forholdet er på grund af beplantning på grunden ikke umiddelbart synlig fra sydsiden. (Foto 7 og 8). Der sås ingen sætning på tagfladen ved skønsforretningen i 2002.
ad 2+3 Konklusion:	Da der er konstateret råd i spærender alle de steder, hvor disse er synlige er der grund til at formode, at det samme gør sig gældende endnu flere steder - omfanget kan naturligvis ikke

	fastslås uden yderligere undersøgelse. Den nyopståede sætning på tagfladen skønnes at være en følge af spærenes manglende fastgørelser/stabilitet ved samlingerne. Såvel de bortrådne spærender som den tilsyneladende mangel på samlinger på spærene indebærer en nærliggende risiko for, at tagkonstruktionen vil skride yderligere i forbindelse med vind- og snebelastning. Der er indvendigt i tagetagen udført træbeklædning af skunk- og skråvægge, hvilket sandsynligvis har medvirket til i nogen grad at begrænse skaderne på taget, da træbeklædningen har fungeret som afstivning mellem spærfagene.																					
ad 2+3 Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige har ikke haft mulighed for at se spærenderne, da tagdækningen var intakt ved besigtigelsen i 2001. Der var ingen sætning på tagfladen ved skønsforretningen i 2002, og altså heller ikke ved besigtigelsen i 2001. Der er således ikke tale om fejl eller forsømmelser.																					
ad 2+3 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der foreligger tilbud på udbedringsarbejdet inklusive midlertidige understøtninger på kr. 498.375,00 inkl. moms. Der er tale om nedtagning af hele tagbelægningen, hvilket skønnes at være fornuftigt, idet der som tidligere bemærket er snadsynlighed for, at der er skader på flere spær end de hidtil konstaterede. Beløbsstørrelsen synes rimelig sammenlignet med vejledende priser i V&S's prisoplysninger. Tilbuddet er opdelt i følgende poster: <table><tr><td>Leje af maskiner og stillads:</td><td>ca. kr.</td><td>125.000,00</td></tr><tr><td>Nedtagning af tegl:</td><td>ca. kr.</td><td>60.000,00</td></tr><tr><td>Udskiftning/opretning af spær (3 stk):</td><td>ca. kr.</td><td>38.000,00</td></tr><tr><td>Afdækning og afrensning af tegl:</td><td>ca. kr.</td><td>65.000,00</td></tr><tr><td>Oplægning af tag inkl. undertag :</td><td>ca. kr.</td><td>180.000,00</td></tr><tr><td>Retablering og bortskaffelse:</td><td>ca. kr.</td><td>30.000,00</td></tr><tr><td>Samlet tilbudsbeløb:</td><td>ca. kr.</td><td>498.000,00</td></tr></table> Supplerende kan det oplyses, at oplægning af nye tegl inklusive lægter og undertag i stedet for afrensning og genanvendelse af de eksisterende vil kunne ske indenfor omtrent samme beløbsramme – udgiften til ny tagbelægning vil beløbe sig til ca. kr. 260.000,00.	Leje af maskiner og stillads:	ca. kr.	125.000,00	Nedtagning af tegl:	ca. kr.	60.000,00	Udskiftning/opretning af spær (3 stk):	ca. kr.	38.000,00	Afdækning og afrensning af tegl:	ca. kr.	65.000,00	Oplægning af tag inkl. undertag :	ca. kr.	180.000,00	Retablering og bortskaffelse:	ca. kr.	30.000,00	Samlet tilbudsbeløb:	ca. kr.	498.000,00
Leje af maskiner og stillads:	ca. kr.	125.000,00																				
Nedtagning af tegl:	ca. kr.	60.000,00																				
Udskiftning/opretning af spær (3 stk):	ca. kr.	38.000,00																				
Afdækning og afrensning af tegl:	ca. kr.	65.000,00																				
Oplægning af tag inkl. undertag :	ca. kr.	180.000,00																				
Retablering og bortskaffelse:	ca. kr.	30.000,00																				
Samlet tilbudsbeløb:	ca. kr.	498.000,00																				
Heraf forbedringer:	Tegltage har en forventet levetid på ca. 100 år, hvilket vil sige, at restlevetiden er på ca. 35 år. Hvis løsningen med afrensning og genanvendelse af de eksisterende tegl vælges vil det ikke blive aktuelt at fratrække beløb for forbedring, idet udbedringen ikke vil medvirke til forlængelse af levetiden på den eksisterende tagflade. kr. 0,00																					
Eventuelle forligsdrøftelser:	Hvis der i stedet oplægges nye tegl vil tagbelægningens restlevetid blive forlænget med ca. 65 år, og der skal således fratrækkes et beløb til forbedring på ca. kr. 170.000,00. Ingen.																					