

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Defekt murværk ved vestvendt gavl, med karakteren K2, burde have været K3 2. Utæt altanplade, der har medført råd m.v. i tilstødende træværk, regner tillige ind ved regnvejr. 3. Råd i rem, spær og skotrende i tagkonstruktion i østvendt gavl.
Klagers påstand:	1. Er beskrevet som en K2 skade, burde være en k3 skade. 2. Ikke nævnt i tilstandsrapport 3. Ikke nævnt i tilstandsrapport. Ovenstående redegøres der for i brev af xx xx.2003 fra ejer til xxxxxx og i brev af xx xx.2004 fra ejer til Ankenævn.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I brev af xx xx.2004 fra xxxxxxxxxxxxxxxx, skriver denne: 1. Karakteren K2 er beskriver skaden korrekt. 2. Der var ved huseftersynet ingen tegn på utætheder, og vurderingen var at forholdet ikke gav nærliggende risiko for skade. 3. Ikke besigtiget p.g.a oplag. Dette er siden ved syn & skønsforretningen ændret til at pågældende del af bygning ikke er medtaget i tilstandsrapporten, som angivet under punktet generelt, fordi kun den opvarmede del af bygning A er omfattet af tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Høj sol og 18 grader.
Øvrige forhold:	Ved den vestvendte gavl er der sat plade for vindue for at det ikke skal regne ind, ellers står murværket "uberørt". Ved østvendt gavl og kvist er intet ændret.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	• Ved murværket i gavlen er der mange afskallinger, hvilket ses både i fladen og ved gesimser. Foto 1 • Der er generelt revner i murværkets fuger. Foto 1 • Murværket buler ud særligt over stuevindue. (er svært at se på foto) • Forekomne skader ved vestgavlen er fortrinsvis koncentreret om gavltrekanten. • Plast-plade er monteret for stuevindue, som følge af at arbejdet med udskiftning af vindue er stoppet, da stik over var ved at falde ned. Foto 2. Teksten som er skrevet i tilstandsrapporten beskriver forholdene ved vestgavlen med ord som: Fuger stærkt nedbrudte, løse fuger, øget risiko for vand indtrængning, samt flere frostskaadede sten. I noten er bemærket at forholdet skal udbedres for at hindre fugt og frostskaader, samt angreb af murbier.
Ad 1. Konklusion:	Det må konkluderes at gavlen er i en forfatning som kræver at den mures om, gavlen kan ikke reddes.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den skrevne tekst i tilstandsrapporten vedrørende skaden er korrekt beskrevet, dog syntes noten noget standardpræget uden at ramme problemet eksakt. Skaden har fået karakteren K2, og er dette korrekt, det afgørende her er om skaden har indflydelse på tilstødende bygningsdele. Og det må det siges at skaden har, der er vinduer som sidder i facaden, der er sålbænke, og der er inddækninger til "eget" tag og til tag over havestue. På baggrund af ovenstående burde karakteren have været en K3 skade.
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl. moms:	Der foreligger et tilbud fra Murermeister xxxxxxxx Dette tilbud vurderes at være passende for nærværende stykke arbejde. Bilag 2.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ingen forbedring ved at få en ny gavl, ud over at en ny selvfølgelig vil kunne holde længere ende den gamle. Så det er anslået at forbedringen på denne baggrund er 10%
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var forligsdrøftelser, og indklagede mente dog at nærværende punkt var beskrevet korrekt, hvorfor der ikke var vilje til forlig på nærværende punkt.
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2.	• Der er råd i bunden af flunkebeklædning ved altanen i begge sider. Foto 3. • Det er konstateret at bræt i overgang mellem altanplade og altanflunke er fjernet ved den østvendte altanflunke. (og ikke ved den vestvendte). Foto 4. • Der er råd i altanpladen i overgangen mellem flunke og plade. Foto 3 • Flunkebeklædningen på siden af kvistene er frønet i bunden. Denne beklædning er placeret næsten helt ned mod tagfladen uden inddækning. Dette ses i begge sider af kvisten. Foto 5 • Der er manglende bræt ved den vestvendte kvistflunke. Foto 5. • Der kan konstateres råd i forkanten af altanpladen (coatet træplade) • Der er skjold på loftet i køkken under altanen. Foto 7.
Ad 2. Konklusion:	Ved altanen mod syd er der tydelige tegn på råd i et omfang der er kritisk for tilstødende bygningsdele, tillige er konstruktionen af pågældende altan af en sådan art at skader i forbindelse hermed er uundgåeligt. Det vurderes at forekomne skader også var synlige til trods for at skaden er gjort yderligere synlig ved demontering af bræt i overgang mellem altanplade og altanflunke. Hvilket konkluderes på baggrund af nuværende tilstand af vestvendt altanflunke.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skader i forbindelse med nærværende altan og kvist burde fremgå af tilstandsrapporten og er en fejl at de ikke er medtaget i rapporten, med karakteren K3.
Ad 2. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Der foreligger tilbud fra xxxxxxxxxxxxxx på ubedring af skaden opdelt på forhold som er og som forhold som ikke er dækket af forsikringen, i h.t. møde mellem taksator xxxxxxxxxxxxxx (ejerskifteforsikringen) og tømrermester xxxxxxxx Den umiddelbare opdeling over hvad der er med og hvad der ikke er, er noget uklar. Dog kan det konkluderes at den samlede pris for udbedring af altanen vurderes at være rimelig. Der foreligger ikke noget skriftligt redegørelse fra taksator. Ejer af ejendommen oplyser at ved ejerskifteforsikringen er der en selvrisiko på kr. 10.000,-, som skal fratrækkes forsikringselskabets andel.

Ad 2. Forbedringer:	I ovennævnte tilbud indgår der inddækninger og tagpap på altanbunden, dette vurderes at være en forbedring af eksisterende konstruktion og denne del anslås til at være en forbedring svarende til 40 % af udbedringsprisen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Fra indklagedes side var der villighed til indgåelse af samlet forlig på hele sagen med baggrund i nærværende punkt, dette ønskede ejer ikke.
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3.	• Ved skotrende i loftrum over port forekommer der råd i bunden af underlagsbrædder. Foto 9 • For at lukke af for fugtindtrængning har ejer været nødsaget til at udfylde diverse huller ved skotrende med PU-skum. Foto 9 • Der er råd i diverse remme langs gavl, samt i under skotrenden. Foto 9 og 10 • Der er råd i spær. Foto 11 • For at undgå vand ned i husets hovedtavle har det været nødvendigt at montere plast over. Foto 12.
Ad 3. Konklusion:	Det kan konkluderes at der er diverse skader ved tagværk og tilstødende remme, som følge af utætheder i tagkonstruktionen. Samt ingen af disse forhold fremgår af tilstandsrapporten. De forekomne skader vurderes til at være k3-skader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det afgørende i forbindelse med nærværende punkt er teksten side 6 i tilstandsrapporten under generelt, der lyder: Kun den opvarmede del af stuehuset er omfattet af eftersynet. Når der er taget et forbehold er det undertegnedes opfattelse at netop denne del af stuehuset ikke er medtaget i rapporten, da det er en ikke opvarmet del over portrummet. På denne baggrund vurderes det ikke at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser vedrørende dette punkt.
Ad 3. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Der foreligger tilbud fra xxxxxxxxxxxx på udbedring af nærværende punkt. Overslaget vurderes til at være noget højt, og det vurderes at pågældende arbejder/udbedringer kan gøres for et beløb der er 20-30 % mindre.
Ad 3. Forbedringer:	Der er ingen forbedring i forbindelse med udbedring af nærværende punkt, bort set fra de nye bygningsdele som indbygges. Det vurderes dog at disse ved en fremtidig tagrenovering eller lignende vil blive udskiftet som det øvrige tag, hvorved den her opnåede forbedring er lig nul.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var forligsdrøftelser, men nærværende punkt blev afvist af indklagede og derved kunne der ikke samlet opnås forlig.
Ad 3. Eventuelt	