

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 8143

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Ad. 1.

Der klages over at cement-tagsten på hovedbygningen, anneks og garage ikke er fastgjort i henhold til vejledningen for disse.

Ad. 2.

Der klages over at cement-tagsten ikke er ført forsvarlig ud over vindskede, hvilket har medført angreb af råd og svamp, på grund af manglende overlap.

Ad. 3.

Der klages over at skotrender og tagrender er udført med bagfald.

Ad. 4.

Der klages over at nederste lægte ikke er beskyttet mod tagvand fra skotrende.

Ad. 5.

Der klages over at fuglegitter mangler overalt ved tagudhæng.

Ad. 6.

Der klages over at vindskeder er udført med åbne samlinger og bag vindskeder er udført en tagpapløsning, der gør det muligt for regnvand at komme uhindret ind i disse samlinger, således at vindskederne herefter har mulighed for at rådne.

Ad. 7.

Der klages over at undertagets tilslutning til skotrende er udført uden tilstrækkelig ventilation under den nederst taglægte, der er påmonteret en samleliste, der lukker for afvanding af undertaget med råds-kader på lægte til følge.

Ad. 8.

Der klages over at ved facaden, er samlingerne til de omkringliggende

	konstruktioner ikke udført fagligt korrekt. Lodrette samlinger til bærende limtræssøjler har revner. Ved fundamentet er krydsfinerplader støbt med ned i øverste betonlag. Der er ikke tætnet mellem facader og fundamenter og ved øverste samling til gavlvinduer under karm. Facadesøjler, vindueselementer og døre er angrebet af råd og svamp. Ved besigtigelsen kan det tydeligt konstateres, at den inderste beklædning (krydsfiner) er støbt ned i fundament. Ad. 9. Der klages over at facadevæggen mod vest er trykket ud foroven ved tagrender på grund af manglende afstivning af tværgående væg til værelset. Væggen er ude af lod. Ad. 10. Der klages over at fugningen omkring vinduer og døre har synlige revner direkte ind i huset. Overalt kan der indføres en spartel mellem karme og ydervægge / fundament, hvilket tyder på, at der ikke er isoleret omkring disse steder. Ad. 11. Der klages over at det generelt har været muligt for den bygningsagkyndige, at konstatere ovennævnte forhold – bl.a. har utæthederne mellem de enkelte elementer været der siden ejendommen blev opført og det har været muligt at konstatere disse forhold, f.eks. ved at stikke en spartel / skruetrækker ind i samlingerne.
Klagers påstand:	Ad. 1. K.K. har haft en sagkyndig til at gennemgå huset og her er det konstateret, at ikke alle tagsten langs kanter er fastgjort, ligesom hver 2. på tagfladen skal være fastgjort i

	udsat miljø, som her ved vandet. K.K. oplyste, at de ved stormvejr enkelte gange havde måtte lægge nogle nedfaldne tagsten på plads. Ad. 2. K.K. har haft en sagkyndig til at gennemgå huset og her er det konstateret, at cementtagsten ikke er ført forsvarlig ud over vindskede, hvilket har medført angreb af råd og svamp, på grund af manglende overlap. Forholdet er kun beskrevet i tilstandsrapporten som K1 og det er en fejl, idet der nu er sket skade på anden bygningsdel (råd i vindskede), hvorfor karakteren skulle have været K3, således de var tydelige advaret mod forholdet. Ad. 3. K.K. har haft en sagkyndig til at gennemgå huset og her er det konstateret, at skotrender og tagrender er udført med bagfald. Forholdet burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Ad. 4. K.K. har haft en sagkyndig til at gennemgå huset og her er det konstateret, at nederste lægte ikke er beskyttet mod tagvand fra skotrender. Forholdet burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Ad. 5. K.K. har haft en sagkyndig til at gennemgå huset og her er det konstateret, at fuglegitter mangler overalt ved tagudhæng. Forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 6. K.K. har haft en sagkyndig til at gennemgå huset og her er det konstateret, at vindskeder er udført med åbne samlinger og bag vindskeder er udført en tagpapløsning, der gør det muligt for regnvand at komme
--	---

	uhindret ind i disse samlinger, således at vindscederne herefter har mulighed for at rådne. Af samme grund kan regnvand ligeledes uhindret komme ind i ydervægge, nu – med synlige skader på træværket til følge. Dette burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Ad. 7. K.K. har haft en sagkyndig til at gennemgå huset og her er det konstateret, at undertagets tilslutning til skotrende er udført uden tilstrækkelig ventilation under den nederst taglægte, der er påmonteret en samleliste, der lukker for afvanding af undertaget med rådskeader på lægte til følge. Dette burde være påtalt i tilstandsrapporten. Ad. 8. K.K. har haft en sagkyndig til at gennemgå huset og her er det konstateret, at ved facaden, er samlingerne til de omkringliggende konstruktioner ikke udført fagligt korrekt. Lodrette samlinger til bærende limtræssøjler har revner. Ved fundamentet er krydsfinerplader støbt med ned i øverste betonlag. Der er ikke tætnet mellem facader og fundamenter og ved øverste samling til gavlvinduer under karm. Facadesøjler, vindueselementer og døre er angrebet af råd og svamp. Under pkt. 3.0 er ydervægge kategoriseret til en K1. Ved besigtigelsen kan det tydeligt konstateres, at den inderste beklædning (krydsfiner) er støbt ned i fundament. Der vil herefter med sikkerhed opstå råd og svampeangreb, hvorfor den byggesagkyndige burde have benævnt
--	---

	forholdet som K3 eller som UN. Ad. 9. K.K. har haft en sagkyndig til at gennemgå huset og her er det konstateret, at facadevæggen mod vest er trykket ud foroven ved tagrender på grund af manglende afstivning af tværgående væg til værelset. Væggen er ude af lod. K.K. oplyste, at de havde haft problemer med at døren bandt og derfor har fået den slebet til / justeret i flere omgange. I forbindelse hermed havde tømrermesteren konstateret forholdet med, at facaden er ude af lod. Ad. 10. K.K. har haft en sagkyndig til at gennemgå huset og her er det konstateret, at fugningen omkring vinduer og døre har synlige revner direkte ind i huset. Overalt kan der indføres en spartel mellem karme og ydervægge / fundament, hvilket tyder på, at der ikke er isoleret omkring disse steder. Den manglende fugning burde have været kategoriseret som K3 – da den vil medføre skade på andre bygningsdele. Ad. 11. K.K. har haft en sagkyndig til at gennemgå huset og her er det konstateret, at det generelt har været muligt for den bygningssagkyndige, at konstatere ovennævnte forhold – bl.a. har utæthederne mellem de enkelte elementer været der siden ejendommen blev opført og det har været muligt at konstatere disse forhold, f.eks. ved at stikke en spartel / skruetrækker ind i samlingerne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. B.B. oplyste, at ved hans besigtigelse af huset, for 5 år siden, var tagdækningen intakt og sælger havde ikke oplyst om utætheder eller lignende i

	sælgeroplysninger. Han havde ikke løsnet / løftet tagsten, idet det ikke er en del af Huseftersynsordningen. Ad. 2. B.B. mener, at forholdet tydeligt er beskrevet i tilstandsrapporten under punkt 8.1 og at han ligefrem har suppleret det med en note <i>"Der må påregnes løbende vedligeholdelse mellem tagsten og vindskeder grundet åbninger og manglende afdækning."</i> Ved hans besigtigelse for 5 år siden var træværket hårdt ved prøvestikning og forholdet så ikke ud som nu. Ad. 3. B.B. har forklaret, at han kun registrerede bagfald på skotrende ved annekset, men at skot- og tagrender generelt trængte til rensning ved hans besigtigelse, hvorfor de var vanskelige at vurdere. På grund af de specifikke konstruktioner af tag- og skotrender har han dog fremhævet den øget vedligeholdelse i en note under punkt 8.3. Ad. 4. B.B. mener der er tale om et skjult forhold, idet det kræver løft af tagstenene, samt nævner at ejerskifteforsikringen ikke har konstateret tegn på skader heraf, jfr. deres besigtigelsesnotat. Ad. 5. B.B. mener der er tale om et bagatelagtigt forhold og der ikke er risiko for skade. Ad. 6. B.B. mener at den 1. del af forholdet, de åbne samlinger tydeligt er nævnt i tilstandsrapporten, under punkt 8.1, samt en supplerende note. 2. del vedrørende opbukket tagpap er et forhold der først kan ses, når der løftes tagsten, hvilket ikke er en del af Huseftersynsordningen.
--	---

Ad. 7.

B.B. mener der er tale om et skjult forhold, idet det kræver løft af tagsten, samt nævner at ejerskifteforsikringen ikke har konstateret skade heraf, jfr. deres notat.

Ad. 8.

B.B. mener at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, jfr. 3.1 *"Visse planker med flækninger samt partielt bgn. mørnet træ forneden mod fundament. Nogle steder er beklædning for tæt på terræn."*

B.B. har dog ved gennemgang af sin kladde oplyst, at der er sket en "kontorfejl", idet karakteren skulle have været K2, i stedet for K1.

Dog mener B.B., at noten 3.1 *"Træfacader i udsat miljø kræver løbende vedligeholdelse"* tydeligt oplyser K.K. om alvoren.

Ad. 9.

B.B. oplyste, at forholdet ikke havde været til stede ved hans besigtigelse for 5 år siden og henviste til, at det heller ikke fremgik af en tidligere tilstandsrapport, udarbejdet 1 år før hans, af en anden beskikkede byggesagkyndig.

Ad. 10.

B.B. oplyste at konstruktionen var udført ved at de var støt sammen og det var byggeskik på opførelsestidspunktet.

Fremgår ej heller af tidligere udarbejdet rapport af en anden byggesagkyndig.

Ad. 11.

B.B. afviser det og henviser endvidere til tidligere besvarelser.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, tørt, 14°C.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tagsten.	Ad. 1. Ved syns- og skønsforretningen kunne konstateres, at ikke alle tagsten er forankret, idet der blev nedtaget et par tagsten mod syd.
Konklusion.	Ejerskifteforsikring har afvist forholdet, idet tagfladen er intakt og der ikke ses tegn på udskiftede sten, på grund af forholdet. Syns- og skønsmanden kunne heller ikke se tegn på skader, ud fra at tagsten ikke er bundet, jfr. vejledningen, men kan oplyse, at eventuelle nedfaldne tagsten vil være en stormskade og derfor bør anmeldes til forsikringen for at kunne dokumentere, at der er et problem.
Fejl og forsømmelser.	Vedrørende Huseftersynsordningen er det korrekt, at B.B. ikke er forpligtet til at løfte / løsne tagsten og såfremt han ikke modtager oplysninger fra sælger eller lignende om forhold ved taget, er det i orden ikke at have bemærkninger til punktet i tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omkostningerne til gennemgang af eksisterende tagflader (ca. 200 m ²), herunder afmontering og genmontering af tagsten, inkl. forankring, skønnes til. Kr. 75.000,-.

Forbedringer.	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 2. Afdækning – tagsten.	Ad. 2. Ved syns- og skønsforretningen kunne konstateres, at tagsten ikke alle steder dækkede fuldt ud for vindskede. På hovedhuset kunne ikke konstateres væsentlige skader på vindskederne og ved prøvestikning fremstod træværket rimelig hårdt og fast. På annekset bemærkedes i midlertidig tydelig nedbrudt træ på vindskeder mod vandet. Årsagen hertil skønnes tydeligvis den utilstrækkelige afdækning, samt idet det var lokaliseret til bestemte brædder, den oprindelige trækvalitet af disse. Syns- og skønsmanden har ingen mulighed for at vurdere hvor visuelt synligt det nedbrudte træ var ved B.B.'s besigtigelse den xx.xx..2003, for over 5 år siden. I forbindelse med en vurdering af en skade og især nærliggende risiko for skade, er det syns- og skønsmandens opfattelse, at opførelsesårene på bygninger er vigtige. I nærværende tilfælde er hovedbygningen oprindelig opført i 1975, men væsentlig til- og ombygget i 1995, jfr. tidligere tilstandsrapport. Vindskeder m.m. skønnes primært fra 1995 og derved har forholdet udviklet sig hurtigt. Hvorvidt en stikprøveviskontrol i 2003 havde vist eventuelle rådskader er dog tvivlsom, idet de nu konstaterede skader er i spredt fordelte brædder på især annekset og ikke nødvendigvis hvor inddækningen er dårligere – utilstrækkelig. Hvis en stikprøve ikke har vist råd, har B.B.
Konklusion.	
Fejl og forsømmelser.	

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Forbedringer. Eventuelle forligsdrøftelser. Ad. 3. Skotrender. Konklusion. Fejl og forsømmelser.	ikke kunnet konstatere det. B.B. har givet forholdet karakteren K1 og uddybet det med en note. Syns- og skønsmanden ville nok have karakteriseret det som K2, men hvis B.B. ikke konstaterede råd for 5 år siden, er forholdet tilstrækkeligt beskrevet, jfr. den supplerende note. Omkostningerne til udskiftning af vindskeder på annekset og partielt eftergang af øvrige, skønnes til. Kr. 20.000,- excl. overfladebehandling. På grund af udskiftning på annekset, sættes den til 50 %. Ingen. Ad. 3. Ved syns- og skønsforretningen kunne konstateres, at alle skotrender generelt er udført lidt ujævne i bunden. Se billede 5. Det er dog ikke syns- og skønsmandens opfattelse, at dette forhold er så udtalt i sig selv, at det vil give anledning til skader, men mere hvis de ikke renses jævnlige, hvorved vand vil kunne stuve op og trænge ind i samlingerne m.m. Det ses på billede af skotrender trænger til rensning. Der er generelt tale om en speciel-konstruktion ved tag, skotrender og tagrenderne der, jfr. tilstandsrapporten – sælgeroplysningerne, er udført / fornyet i 1995. B.B. kunne godt have nævnt, at der var "ujævnheder", mindre bagfald på begge bygninger – ikke kun annekset, men det må forventes ved den udførte konstruktion, der typisk ses udført vandret af hensyn til tag – remme m.m.
---	--

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Forbedringer. Eventuelle forligsdrøftelser. Ad. 4. Taglægte. Konklusion.	Det væsentligste ved skotrender m.m. er den øget vedligeholdelse, hvilket B.B. nævner i sin note <i>"De indbyggede skotrender på beboelse, anneks og garage bør løbende holdes under observation. P.t. trænger de til rensning."</i> Omkostningerne til etablering af kileskåret fald i skotrender med ny tagdækning, skønnes til. Kr. 45.000,-. Forbedring 13/20 = Kr. 29.000,- ved en levetid på 20 år. Ingen. Ad. 4. Ved syns- og skønsforretningen kunne konstateres et sted, hvor tagsten blev fjernet (mod syd), at nederste lægte var i kontakt med skotrende – undertaget, dog sås afstandslister på 10 mm ved den næste lægte. Se billede 6. Mod nord konstaterede syns- og skønsmanden, ved at skubbe en skruetrækker op under lægten, en mindre sprække mellem lægte og undertag, formentlig ud fra at der det sted forefindes en afstandsliste, men tagsten blev ikke fjernet. Den nederste lægte er en almindelig taglægte, hverken trygimprægneret eller lignende og forholdet skønnes udført jfr. datidens byggeskik. Ved normal vedligeholdelse – rensning af skotrende bør vandet ikke stuve så højt op, at lægten kan opfugtes. Betontagstenene er tillige med fals, det vil sige meget tætsluttende og eventuel fugtpåvirkning ved regn m.m. af nederste taglægte, skønnes minimal. Der kunne ej heller konstateres skader heraf, hvilket er nu skønnet 13 år efter udførelsen, hvorfor der ikke skønnes
---	---

	nærliggende risiko for skade.
	Såfremt der ved at fjerne flere af tagstenene – registrerede skader, vil det være et forhold for ejerskifteforsikringen, idet det generelt først konstateres ved fjernelse af nederste tagsten.
Fejl og forsømmelser.	B.B. skal ikke løfte tagsten og idet B.B. ved sin gennemgang for 5 år siden har fået oplyst, at der var nyere skotrender, med forsikringsgaranti, har B.B. ikke haft grund til øget opmærksomhed eller anbefale UN til forholdet.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omkostningerne til udskiftning af nederste lægte, skønnes til. Kr. 30.000,-.
Forbedringer.	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 5. Fuglegitter.	Ad. 5. Ved syns- og skønsforretningen kunne ikke konstateres fuglegitter i tagudhæng.
	Der sås ej heller tegn på skade heraf.
Konklusion.	Der burde være monteret fuglegitter, dog indbyder konstruktionen ikke til genér på grund af de manglende fuglegitre.
Fejl og forsømmelser.	Principielt burde der være fuglegitter, men da tilstandsrapporten er en skadesrapport og dette ikke kan konstateres, er det syns- og skønsmandens opfattelse, at det ikke er en væsentlig fejl.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omkostningerne til montering af PVC-fuglegitter, skønnes til. Kr. 8.000,-.
Forbedringer.	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
	Ad. 6. Ved syns- og skønsforretningen kunne

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Forbedringer. Eventuelle forligsdrøftelser. Ad. 8. Træbeklædningen. Konklusion.	Ingen. Ingen. Ad. 8. Ved syns- og skønsforretningen kunne følgende konstateres. Facaderne er opført i træ som en stolpekonstruktion med en udvendig 1 på 2 beklædning, hvor det inderste lag er udført af en vandfast krydsfinerplade. Fundamenter er udført af beton, der er pudset. Partielt bemærkedes nedbrudt træ nederst. De "forreste" brædder er generelt fri af betonen, men krydsfinerplader har partielt kontakt – er "støbt ind" i pudslaget, hvorved der er øget fugtpåvirkning, der nu har medført nedbrudt træ i bunden af pladebeklædningen. . På stolper ses flere steder tydelig rådskader nederst og på stolpen, der tidligere er eftergået / repareret med en lus. Facadekonstruktion er principielt forkert udført, idet bræddebeklædningen enten skulle være friholdt fra soklen (skråkant – drypnæse) m.m. eller være ført ud over sokkelkanten. Stolper skulle være monteret på sidebeslag. Nuværende konstruktion vil fortsat give rådskader i varierende grad. Syns- og skønsmanden kan ikke vurdere hvor tydelig skader var ved B.B.'s besigtigelse for 5 år siden, men er helt enig i, at karakteren for forholdet ikke er K1, men K2. Dette beror på at såvel stolpen som pladebeklædning har kontakt til fundament /
--	---

Fejl og forsømmelser. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Forbedringer. Eventuelle forligsdrøftelser. Ad. 9. Facader ude af lod.	puds (naturligvis), men idet der ikke er udført en effektiv fugtspærre, vil det rimelig hurtigt medføre nedbrudt træ. B.B. har beskrevet forholdet med forkert karakter, hvilket B.B. er enig i. Der er korrekt angivet en opfølgende note, men hvis den skulle have opvejet karakteren, burde den have fremhævet årsagen til skaderne, nemlig primært træ-kontakten til pudslag / beton, sekundært for lav terrænhøjde. Soklen bør enten skæres skrå eller facadebeklædningen ændres ved at der fores på. Beklædningen afmonteres, soklen skæres skrå, der monteres zinkkant og soklen pudses igen og beklædning reetableres / skiftes. Omkostningerne skønnes til. Kr. 80.000,-. Alternativt kan der efterisoleres og fores på facadebeklædning, så den når ud over soklen, men det skønnes dyrere. På grund af ny pladebeklædning, sættes forbedringen til 50 % (brædderne genbruges). Ingen. Ad. 9. Ved syns- og skønsforretningen kunne konstateres, at vestfacaden ved døren er flere cm ude af lod. Se billede 11. Forholdet er visuelt ekstra tydeligt, idet der er en rådskade i stjernkanten over det pågældende sted og ikke blot en lige "flugt" med en hvid stjern. Indvendig er der en mindre sprække mellem indvendig skillevæg og facaden – bag gardinet.
---	--

Konklusion. Fejl og forsømmelser. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Forbedringer. Eventuelle forligsdrøftelser. Ad. 11. Generelt.	eventuel isolering, kan ikke konstateres. Ved prøvestikning konstateredes varierende fugedybde. Såfremt der sker fugt- / vandindtrængning – trækgenér eller lignende, bør samlingerne fuges, dog skal man være opmærksom på drypkant-effekt m.m. Hvor synlig sprækker / fuger i samlingerne har været for 5 år siden, kan syns- og skønsmandens ikke vurdere og generelt fremstår det jfr. byggeskik. Såfremt B.B. ikke har fået oplyst om eventuelle gener (træk m.m.), set løbere indvendig på beklædninger / gulv, hvilket ej heller konstateredes ved syn- og skønsforetningen, vil eventuel manglende isolering m.m., være et skjult forhold, der bør dækkes af ejerskifteforsikringen. Eftergang af samlinger / fuger, herunder af- / påmontering af diverse lister, skønnes til. Kr. 20.000,- excl. overfladebehandling. Ingen. Ingen. Ad. 11. Punktet er generelt en opsummering af de første 10 klagepunkter, hvorfor syns- og skønsmanden henviser til besvarelse af disse.
--	---