

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9057

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tilstandsrapporten er mangelfuld 2. Tilstandsrapporten er ukorrekt på flere punkter. Klagepunkterne 1 og 2 er behandlet under 1 og 3 i skønserklæringen. 3. Bindingsværk på hele ejendommen er kraftigt nedbrudt. Dette gælder hele ejendommen med få undtagelser. A.3.1 Burde have været som en K3 eller UN A.3.9 Beskrivelsen er forkert, i det den er begrænset til bunden af de bærende stolper. Der er kraftig nedbrud i stolperne 4. Der skal tages stilling til eventuelle følgeskader, herunder retablering af gårdareal/have 5. De indvendige bærende vægge, her er bjælkelaget uden tilstrækkelig understøtning. 6. Stråtagets alder er forkert oplyst
Klagers påstand:	Anmelder forhold vedrørende ustabil tagkonstruktion i efteråret 2006 til ejerskifteforsikringen. Klager vil i foråret 2007 renovere facaderne og opdager udbredt råd i bindingsværket. Klager mener ikke tilstandsrapporten i tilstrækkeligt omfang viser ejendommen dårlige stand.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener at tilstandsrapporten er retvisende for tilstanden ved huseftersynet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol og ca. 19 grader
Øvrige forhold:	Klager oplyser, at der i "Sundhedsattesten" er afsat et beløb på Kr. 1600,00 til udbedring af de registrerede skader på bindingsværket. KK oplyser at ejerskifteforsikringen har anerkendt

	konstruktionssvigt ved tagkonstruktionen på udhusdelen, og erstatter en udbedring heraf.
--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Tilstandsrapporten er mangelfuld Ad 2. Tilstandsrapporten er ukorrekt på flere punkter. Herunder registreringens ordlyd. Terrænfald mod vestfacaden er ikke omtalt. Begge klagepunkter behandles under dette punkt og punkt 3.	a. Ejendommen er opført som et vinkelhus, hvor vinklen iflg. BBR-ejermeddelelse er registreret som udhus på 37 m2, og er i dag benyttet som sådan. b. KK mener at registreringen under 3.1 Facader/gavle er mangelfuld og ordvalget forkert, fordi anvendelsen af ordene <i>fortrinsvis</i> og <i>stedvis</i> i tilstandsrapporten ikke er særlige præcise hvad angår sted og omfang. <i>3.1 K2: Der er trænedbrydning i bindingsværk, fortrinsvis i bund af stolper.</i> <i>Enkelte åbne samlinger mellem vandrette stolper.</i> <i>Der forekommer stedvis mindre revner og afskalninger. Fodrem er stedvis erstattet af beton.</i> <i>Note: Løbende vedligeholdelse må påregnes.</i> c. KK oplyser, at terræn mod vest havde fald ind mod bygningen, men at skaden her i foråret er afhjulpet. Der er nu terrænfald væk fra bygningen.
Ad 1. Konklusion:	a. Udhuset er ikke opført til boligformål, og opfylder ikke krav hertil, og burde være registreret selvstændigt. b. Jf. Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige afsnit 3.4.05, side 13 står der, at - "<i>Eventuelle skader skal i bemærkningerne klart henføres til en specifik bygning/bygningsdel, og til placering på bygningsdelen</i>". Det er skønsmandens vurdering, at skaderne er registreret, men i generelt omfang og ikke alle skader er henført til specifikke placeringer. Bemærkningen – <i>Der forekommer stedvis mindre revner og afskalninger</i> – giver ingen mening for lægmand, da der ikke henvises til hvor skaden er og dermed hvad det omhandler. Er det

	bindingsværket, eller er det de murede tavler? c. Er afhjulpet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	a. Det er efter skønsmandens vurdering en fejl, at litrere udhuset sammen med boligen. Udhuset burde være litreret som en selvstændig bygning. b. Det er skønsmandens vurdering, at de af BB registrerede skader er karakteriseret korrekt, men at der er flere mangler som fremgår af punkt 3. c. Forholdet er udbedret, og derfor ikke medtaget i denne erklæring.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	a. Ikke vurderet b. Se punkt 3
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 3. Bindingsværk på hele ejendommen er kraftigt nedbrudt. Dette gælder hele ejendommen med få undtagelser. A.3.1 Burde have været som en K3 eller UN A.3.9 Beskrivelsen er forkert, i det den er begrænset til bunden af de bærende stolper. Der er kraftig nedbrud i stolperne	Udhusdel: Der kan konstateres nedbrudt træ forneden i stolper og i fodrem. Mod nord er begge stolper omkring døren nedbrudt i hele højden. Tapsamlinger mellem løsholter og stolper er trukket ud. Mod vest er ydermuren opført som 1/2-stens muret og pudset væg og påmalet bindingsværk. Tagrem i overgangen mellem udhus og hus er nedbrudt på en strækning af ca. 1 m. På foranledning af ejerskiftforsikringen, er udhuset i dag afstivet indvendig mod sammenstyrtning. Beboelsen: Nedbrudt træ forneden i hjørnestolpe mod SV. Mod syd er der nedbrudt træ forneden i 3 stolper, men skaden er udbedret med beton. Mod øst i gavlen er der nedbrudt træ forneden i alle stolper og i fodrem, skaderne er repareret med beton, dog er skaderne på fodremmen meget udbredte, og i dag kræver det en udskiftning af fodremmen. Mod nord ses ingen skader.
Ad. 3. Konklusion:	Bortset fra de åbenbare skader, der er registreret på bindingsværket, på hus og udhus, og som er karakteriseret med K2 eller K3, og de skader der er nævnt nedenfor under fejl og forsømmelser, er det skønsmandens vurdering, at bindingsværket fremstår, som det må forventes af en snart 200 år gammel konstruktion. Hvor det også er normalt, at der foretages

	reparationer med beton i bund af stolper.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Det er en forsømmelse, at BB ikke har registreret nedbrudt træ i tagrem mod vest mellem udhus og beboelse. Fodremmen under gavlen mod øst er kritisk skadet og burde være registreret særskilt og karakteriseret med K3, da der er nærliggende risiko for vandindtrængning til den bagvedliggende gulvkonstruktion.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Reparation af tagrem mod vest og fodrem mod øst vurderes til Kr. 21.000.
Ad. 3. Forbedringer:	Ingen, der er tale om en reparation.
Ad. 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 3. Eventuelt	Skønsmanden bemærker, at det er 3 år siden huseftersynet fandt sted, hvor det visuelle indtryk givet har ændret siden da. Bortset fra, at KK har påbegyndt afhugning af løs puds på facader på udhusdelen, er der ikke yderligere sket nogen vedligeholdelse af bindingsværk eller udbedrig af skader herpå.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Ad. 4.

Der skal tages stilling til eventuelle følgeskader, herunder retablering af gårdareal/have

Skønsmanden vurderer, at der ikke tilkommer yderligere udgifter til udbedring af ovennævnte fejl og forsømmelser.

Ad. 4. Konklusion:

Ad. 4. Fejl og forsømmelser:

Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :

Ad. 4. Forbedringer:

Ad. 4. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ad. 4. Eventuelt

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 5. De indvendige bærende vægge	Huset er opført med en hanebåndstagkonstruktion, der bærer fra facade til facade. Der er en langsgående ikke bærende skillevæg midt i huset og flere tværgående ikke bærende vægge. Etageskillemuren fjeder lidt ved alm. gangbelastning.
Ad. 5. Konklusion:	Det vurderes, at der er tale om en helt traditionel konstruktion fra opførelsestidspunktet, hvor det må forventes, at bjælkelaget i etageskillemuren fjeder ved alm. gangbelastning. Det skønnes, at der oprindeligt ikke har været indrettet beboelse på 1.sal.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke vurderet
Ad. 5. Forbedringer:	Ingen.
Ad. 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 5. Eventuelt	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 6. Stråtagets alder er forkert oplyst	KK henviser til "Sundhedsattesten" hvor det er oplyst, at stråtaget har en restlevetid på 11-20 år. En fagmand har besigtiget tag og oplyst at restlevetiden er fra 2-5 år.
Ad. 6. Konklusion:	"Sundhedsattesten" er ikke omfattet af huseftersynsordningen, og klagepunktet er derfor ikke behandlet.
Ad. 6. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden kan dog oplyse, at taget ved en visuel vurdering, ikke har skader udover de nævnet, eller nærliggende risiko herfor. Og at tilstandsrapporten er korrekt på dette punkt.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad. 6. Forbedringer:	Ingen
Ad. 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 6. Eventuelt	Ingen bem.