

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 9149

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	På baggrund af klageskema af xx.xx.2009, betragtes følgende som klagepunkt. Bygning A: 1. Revne mellem murværk og let væg i gavl mod vest. 2. Tagstene ligger meget skævt og der trænger lys igennem. 3. Manglende afdækninger og nedbrydning ved vindskeder og sternbrædder. 4. Reparation af tærede tagrender, Som følge af alder er tagrenders levetid reduceret. Klagepunktet er trukket tilbage af klager 5. Nedbrydning af spærender mod syd. 6. Klinker på bryggersgulv med manglende vedhæftning. Bygning B: 7. Nedbrydning af rækværk mod SØ 8. Manglende inddækning mellem carporttag og husgavl. 9. Manglende inddækning mellem tagrende og tag. 10. Der er nedbrydning i remender mod SØ. 11. Der er nedbrydning i sternbræt
Klagers påstand:	Af klageskema af xx.xx.2009 fremgår det at ejer/klager over tilstandsrapport nr. xx af xx.xx. 2006. hvoraf det fremgår at i forbindelse med at huset igen er sat til salg og der er udarbejdet en ny tilstandsrapport, er der fremkommet forhold som ikke er nævnt i tidligere rapport. Nye forhold mener klager, kan ikke være opstået i den tid de har beboet ejendommen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Af brev fra indklagede, fremgår det, at påklagede punkter generelt afvises. Med baggrund i husets alder og manglende vedligeholdelse. Bortset fra punkt 8, som accepteres af indklagede.
Vejret på besigtigelsestids-	Efter sne og minus 4 grader.

punktet:	
Øvrige forhold:	Der er ikke sket forbedringer siden indflytning af de påklagede forhold. Dog er der nedtaget en pergola mos syd i mellemtiden. Pergolaen har været en forlængelse af de eksisterende spær.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	• I overgang mellem let facadeparti mod vest og mod øst ses revne/ hul ind til hulumuren. • Revnen mellem murværk og træbeklædning er mod vest ca. 20 mm og mod øst ca. 10 mm. • Der er kun klaget over forholdet mod vest. • Der er ikke noget der viser at det umiddelbart skulle være en adgangsvej for smådyr. • Der kan ikke konstateres nogen skade som følge af pågældende revne. • Gennem revnen kan der ses ind i den bagvedliggende konstruktion.
Ad 1. Konklusion:	Der er ikke nogen skade i forbindelse med nærværende forhold, og der er ikke nogen nærliggende risiko for skader som følge heraf. Det vurderes at forholdet er opstået som følge af udtørring af træværket og den heraf kommende kontrahering. Forholdet vurderes at være opstået i de første år efter husets opførsel, altså ikke i perioden fra 2.9.2006 til dato.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da forholdet har bestået i ca. 30 år uden skade vurderes det ikke at der er begået fejl eller forsømmelser af den bygningssagkyndige.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl moms:	Udbedring kræver udskiftning af 4 stk. brædder. Pris vurderes til kr. 2.500 incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Intet at bemærke.

--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2	• På tidspunktet for gennemgangen xx.xx. 2010 var bygningsdelen belagt med sne, på overside. • Huset er belagt med vingetagsten • Som undertag er anvendt trådarmeret plast, der ikke er skadet af partiel lysindfald. • Undertag er uden huller. • Fra loftrum ses der flere steder lysindfald stammende fra mellemrum mellem tagsten. • Der kan ikke konstateres revnede tagsten, huller eller lignende i den forekommende tagbelægning. • På baggrund af vurdering af foreliggende fotoregistrering, ses der lidt "ujævnheder" i tagbelægningen. • Huset er placeret med udkig til Øresund, afstand ca. 200 meter. • Tagbelægningen vurderes som den originale fra 1966 • Af TR fremgår det af punkt 8.1 at teglene ligger en smule ujævnt. K0
Ad 2. Konklusion:	Vingetagsten er som udgangspunkt ikke nogen "tæt" tagbelægning. Som følge af husets noget kystnære placering og det heraf kommende vindbelastning, må man med en tagbelægning af vingetagsten forvente at man med mellemrum (en gang årligt eller efter storm) skal se tagfladen igennem, og rykke forskubbede tagsten på plads. Den bygningssagkyndige har bemærket at tagstene ligger lidt ujævnt.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke på baggrund af en periode på 3,5 år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten, konkluderes at tagbelægningen den 2.9.2006 lå mere eller mindre skævt, det afhænger af øjene der ser. Yderligere kan vejret have haft en indflydelse, og den faktor er meget svær at vurdere.
Ad 2. Overslag over udbedningsudgifter incl moms:	Eftergåelse af tagbelægningen vurderes til en mand en dag, pris 3.200,- incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Almindelig vedligehold.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad 2. Eventuelt	Intet at bemærke.
Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3	• Vindskeder er udført som hakkebrædder under tagsten. • Sternbrædder er udført som beklædning "foran" tagrenden (skjult tagrende). • Der er ingen form for afdækning på sternbrættet, hverken som metal-kapsel eller som dækbræt. • Sternbrædder fremstår som om de er malet inden for de sidste par år. Altså de er blevet vedligeholdt. • Der forekommer råd i stern og vindskeder på alle husets 4 sider. Ved stern ses rådden fortrinsvis i toppen, og ved vindskede ses rådden i underkant af øverste vindskedebræt.
Ad 3. Konklusion:	Vindskeden kan ikke udføres med dækbræt som følge af den udførte konstruktion. Stern mangler afdækning. Der er synlig råd i både stern og vindskeder.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Sternen som den er udført står ubeskyttet, hvorfor den burde have haft en form for afdækning. Dermed skulle forholdet også have været bemærket i TR, med karakteren K2. Omfanget af råd for 3,5 år siden kan ikke fastlægges på baggrund af forekommende forhold.
Ad 3. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Montering af afdækning, enten i form af bræt eller kapsel, vurderes at koste 6.250,- incl. moms. Udskiftning af stern og vindskeder vurderes til 25.000,- incl. moms. I nærværende pris skal der tages højde for at forekommende stern og vindskede er ældre (præcis alder ukendt)
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Intet at bemærke.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5	• Der ses råd i toppen af afskårne spær i stern mod syd. • spærerne fungerede den 2.9.2006, også som "spær" over pergola mod syd. • Den del af spærerne der var over pergolaen er efter den 2.9.2010, blevet skåret væk. • I forbindelse med vurdering af de foreliggende foto er det ikke muligt at tilse overside af spær. Tagrende og øverste sternbræt dækker over spæret. • Af TR fremgår af punkt 8.5. at "Pergolaspær mod vest er med nedbrydning" K2.
Ad 5. Konklusion:	I hvilket omfang der har været råd i toppen af spær over pergolaen, kan ikke konstateres d.d. fordi pergolaen ikke eksistere længere. Det kan nu ses at der er råd i toppen af spærerne, men dette forhold er først i fuldt omfang blevet synligt da pergola er blevet fjernet.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der kan ikke konkluderes noget vedrørende dette punkt, fordi det er ændret væsentligt siden TR blev udarbejdet.
Ad 5. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	For at prissætte punktet kræver det at det klarlægges hvor langt rådden er oppe i spæret. Dette kan ikke gøres ud fra en visuel gennemgang.
Ad 5. Forbedringer:	Kan ikke klarlægges på foreliggende grundlag.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt	Intet at bemærke.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6	- I bryggers i kælder er der Högenæs klinker i halvforbandt. - Der er enkelte klinker der har mistet vedhæftningen til underlaget.
Ad 6. Konklusion:	At der forekommer enkelte klinker med manglende vedhæftninger i et klinkegulv er ikke at betragte som en fejl.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	At forholdet ikke er nævnt betragtes ikke som en fejl eller forsømmelse.
Ad 6. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Omlægning af fliser der har delvis vedhæftningen til underlaget bør ikke omlægges.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt	Intet at bemærke.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7	- I hjørne af carport mod SØ ses råd i top af stolpe og håndliste. - Punktet er ikke berørt i TR.
Ad 7. Konklusion:	Tilstanden af håndliste og søjle er entydig d.d. Men tilstanden for 3,5 år siden er ikke så entydig. Pågældende forhold kan sagtens have udviklet sig i løbet af de forløbne år.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Om der er sket fejl og forsømmelser ved nærværende forhold kan ikke fastlægges på baggrund af de givne forhold.

Ad 7. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udskiftning af håndliste og stolpe vurderes til kr. 3,750,- incl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Ingen
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt	Intet at bemærke.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8	• Der mangler en inddækning mellem carport tag og husgavl. • Forholdet er ikke nævnt i TR. • Indklagede har accepteret pågældende forhold.
Ad 8. Konklusion:	Der mangler en inddækning med indskud.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde have fremgået af TR, med karakteren K3
Ad 8. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Pris på inddækning med indskud, i overgang mellem tag og gavl: 7.500 kr. + moms
Ad 8. Forbedringer:	Ingen forbedring.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt	Intet at bemærke.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 9	• På baggrund af klagepunkt og medfølgende note, gås der ud fra at der menes manglende inddækning mellem stern og tagrende. • Der mangler afdækning af stern mod nabo. • I TR er der taget forbehold for facade og stolper mod øst, ikke tag. • Omfanget af beplantning mod øst den 2.9.2006 er ukendt. • Under de nuværende forhold er det muligt at se stern, men det er ikke muligt at komme på tæthold, som følge af skrænt og beplantning. • Ejer/klager oplyser at denne ikke har tømt denne tagrende i sin ejertid.
Ad 9. Konklusion:	Der burde have været afdækning af stern mod øst.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Det rigtigste ville have været ikke kun at begrænse det forliggende forbehold til at omfatte facader og stolper, men også tag. Som ved hovedhuset burde forholdet have været nævnt i rapporten. Forholdet skulle have været bemærket i TR, med karakteren K2.
Ad 9. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Pris på ubedring/montering af afdækning vurderes til kr. 3.125,- + incl. moms
Ad 9. Forbedringer:	Ingen
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 9. Eventuelt	Intet at bemærke.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 10	• Carportens remender mangler afdækning • Der er synligt råd i remender. • Forholdet har været synligt ved gennemgang den 2.9.2006
Ad 10. Konklusion:	Udkragede remender burde have været fjernet, eller afdækket. Den nuværende konstruktion er udsat for regn, og heraf kommende nedbrydning.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Enten burde der have været taget et forbehold, der også dækkede tagrender udhæng m.v. eller også skulle forholdet have været bemærket i TR.
Ad 10. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Pris på udskiftning af remender som følge af råd er 10.000,- incl. moms. Fra prisen skal trækkes, levetidsreduktionen. Carporten er fra 1967 (43 år).
Ad 10. Forbedringer:	Ingen
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt	Intet at bemærke.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 11	• Der er ved gennemgangen synlig råd i sternbræt. • Som tidligere oplyst har ejer ikke i sin ejertid rensset tagrenden. • Konstruktionen er udført som en skjult tagrende, med skråtstillet sternbræt. • Dette forhold er ikke muligt at besigtige på nært hold, som følge af skrænt og beplantning.
Ad 11. Konklusion:	Der er råd i sternbrættet, stammende fra regnvand. Regnvandet er løbet over den angivelige fyldte tagrende og ned i sternbrættet under, hvilket har medført råd
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Om det pågældende forhold var synligt (råd i stern) den 2.9.2006, kan ikke fastlægges ud fra de givne forhold. På den baggrund kan der ikke fastlægges at indklagede har begået fejl.
Ad 11. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Pris på udskiftning af sternbræt, 6.250,- incl. moms
Ad 11. Forbedringer:	Ingen
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 11. Eventuelt	Intet at bemærke.