

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Nedbøjning af loft i stue 2. Kæntrede murremme 3. Ud-skubbede mursten i nord og syd 4. Revne i murværk på øst facade.
Klagers påstand:	Forholdene burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Se derudover vedhæftede bemærkninger i sagen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. Lofter af denne alder skal man regner med at der kan være skævheder, ses også sådan i lignende huse. Ad. 2. Der var opmagasinering omkring ”stolen” hvorfor BS ikke følte det nødvendigt at tage den med, der var ikke noget der gav anledning til at nævne det i tilstandsrapporten. Ad. 3. Der var ikke noget der gav anledning til at nævne det i tilstandsrapporten. Ad. 4. Klager har taget forholdet med i tilstandsrapporten i klagepunkt nr. 7: ”Der er revnedannelser i murværk f.eks. mod udestue, under stuevindue mod øst samt.....
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Temp. 10°C Overskyet
Øvrige forhold:	Klager ønskede ved besigtigelsen (syn og skøn) at revne i murværk på øst facade skulle medtages i syn og skønnet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Nedbøjning af loft i stue	Se billeder 1 og 2. Det kunne tydeligt ses at der var nedbøjning i loftet. Loftet antages at være nedsænket da denne type lofter ikke er udført oprindeligt i år 1944. Det skønnes ikke blot at være en almindelig skævhed da der ses en tydelig nedbøjning.
Ad 1. Konklusion:	Loftet er af ”nyere” dato da man i år 1944 ikke udført lofter af denne type. Det er udført som et nedsænket loft. På tegninger som BS selv henviser til under ”Følgende Materiale Forelå” i tilstandsrapporten. Kan man se der har været en skillevæg der har været bærende, fjernelse af denne væg, må derfor skønnes kunne være årsag til denne nedbøjning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS skulle have haft forholdet med i tilstandsrapporten. BS skulle have besigtiget det oven liggende tagrum, med henblik på denne nedbøjning, om der kunne ses noget.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: Grå Skade: Loftet ses med nedbøjning Risiko: Det skønnes ikke at der er risiko for at loftet falder ned eller risiko for skader på andre bygningsdele Bemærkning: Ingen
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	32 m2 loft, pris iht. Vog S prisdata $680 \text{ kr/ m}^2 = 21.760,00 \text{ Kr.}$ Prisen indeholder nedbrydning og opsætning af nyt bræddeloft. Skønnet opsat år 1980. Skønnet levetid på 50 år Restlevetid 6 år Skønnet pris til forbedring <u>2600,00 Kr.</u> inkl. moms

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Kæntrede murremme og deform "stol"	Se billeder 3-7 Det kunne konstateres at "stol" var deform og formodes ikke at have den funktion den oprindelig var tiltænkt. Gulv over stuer havde større/ tydelig nedbøjning og remme ved mur var vredet/ tiltet.
Ad 2. Konklusion:	I forhold til de oprindelige tegninger så var der oprindelig en bærende væg mellem de to stuer delt ved skorsten. Denne væg er på et tidspunkt blevet fjernet. Tyngde af etageadskillelsen har tydeligvis gennem tiden sat sine spor hvorfor der også ses nedbøjning på loftet i stuerne.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS oplyser at der var diverse opfyld i tagrummet så BS ikke havde set disse forhold. Hvis dette er tilfældet skulle der være taget forbehold at det ikke var muligt at besigtige tagrummet eller tagkonstruktionerne eller blot taget forbehold at man kun delvist besigtiget tagrummet pga opfyld el. lign. BS har ikke taget forbehold. Forholdene er meget tydelige at et eller andet er galt. BS har udført begge tilstandsrapporter der er udført på denne bolig og har altså haft mulighed for af to omgange at se forholdet. Se H-22-02520-0140 af 08.08.2022 og H-23-02520-0023 af 09.02.2023
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: Rød Skade: Der ses tydelig deformation af "stol", vrid i remme og tydelig nedbøjning i gulv i tagrummet over stuer. Risiko: Der er risiko for yderligere nedbøjning samt skader på de omkringliggende konstruktioner Bemærkning: Forholdet har indflydelse på nedbøjningen af loftet i stuen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skønnet m² pris 3000,- for etablering nyt etagedæk 120.000,00 Kr. Stålbjælker HEB skønnet pris 30.000 Kr Skønnet pris opretning af remme 62.000,00 Kr. Skønnet m² pris 1000,- fjernelse af eksisterende 40.000.00 Kr. Skønnet diverse 20.000,00 Kr. Skønnet pris for forbedring 272.000,00 Kr. inkl. moms Forventet levetid 100 år Restlevetid 20 år Skønnet pris til forbedring <u>54.400,00 Kr. inkl. moms</u>

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Ud-skubbede mursten i nord og syd	Se billeder 8-10. Der kunne ikke konstaterede meget ud skubbet murværk mod nord og syd.
Ad 3. Konklusion:	Forholdet synes kosmetisk og vil ikke skulle beskrives i en tilstandsrapport, der henvises til vejledning nr. 7 afsnit 2 under ydervægge hvor der er tale om ”Normal slid af fuger”
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Revne i murværk på øst facade.	Se billeder 9 Der ses revne over vindue mod øst.
Ad 4. Konklusion:	Forholdet synes kosmetisk og vil ikke skulle beskrives i en tilstandsrapport, Der henvises til vejledning nr. 7 afsnit 2 under ydervægge hvor der er tale om "Normal slid af fuger" Der skønnes ingen risiko for skader
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen