

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10097

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagkonstruktion 2. Sætningsskade på hver side af kvisten .
Klagers påstand:	Klager fremførte at krav var opgjort af klagers tømrermester til 145.000 kr. På syns- og skønsmandens forespørgsel oplystes at dette tal var inkl. Moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningskyndige havde ikke tilføjelser.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Snedækket, gråvej og frostgrader.
Øvrige forhold:	Klager havde påbegyndt renovering af overetage hvorved undertaget var blevet frilagt På syns- og skønsmandens forespørgsel blev det fastlagt hvilke områder, der havde været synlige på besigtigelsestidspunktet. Syns- og skønsmanden forespurgte om kvistrevnerne kunne have forbindelse til arbejdet med at nedtage de indvendige beklædninger. Klager mente ikke at nedrivningsarbejdet kunne have medført revnedannelserne. Syns- og skønsmanden forespurgte den bygningskyndige om der forelå fotos fra besigtigelsesdagen. Den bygningskyndige kunne ikke umiddelbart svare herpå, men

	ville undersøge dette ved hjemkomst. Der er efterfølgende fremsendt fotos.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Tagkonstruktion	Det kunne konstateres at undertagsfolien havde mange huller/flænger samt enkelte steder med reparation udført med påklæbede strimler.
Ad 1. Konklusion:	Undertaget er ikke tæt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Syns- og skønsmanden vurderer at de små skader i selve loftsrummet og skunkrummet mod SØ kunne have været konstateret ved besigtigelsen. De øvrige større skader vurderes at have været skjulte i utilgængelige dele af skunkrum.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Syns- og skønsmanden vurderer at undertaget kan repareres med tape som det eksempelvis er gjort ved skunkrum SØ. Denne reparation vurderes at kunne udføres for 5000 kr. inkl. Moms. Alternativt skal undertaget skiftes. Udskiftning af undertag med nedtagning af tagsten og nuværende undertag, oplægning af ny folie og genmontering af tagsten vurderes at koste 80.000 kr. inkl. moms
Ad1. Forbedringer:	Ved reparation af undertaget er der ingen forbedringsværdi. Ved udskiftning af undertag vurderes forbedringsværdien at andrage ca.: 50 % eller 40.000 kr. inkl. Moms
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningskyndige havde tidligere tilbudt et mindre beløb som forlig. Dette var blevet afslået af klager.
Ad1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad2. Sætningsskade på hver side af kvist.	Der kunne på de indvendige frilagte murede kvistsider konstateres kraftig revnedannelse i murværket. På ydersiden var revnerne delvis skjult bag inddækning. På grund af den opløsning, det eftersendte foto har, kan dette hverken bekræfte eller afkræfte om revnedannelsen har udviklet sig efter besigtigelsen i maj 2010.12.06. Af billedet fremgår det at der er fugeudfald ved revnedannelsen på kvistens østside og på store dele af østgavlen
Ad 2. Konklusion:	Med det p.t. frilagte murværk kan det konstateres at kvistens sider er opmuret direkte på spærkonstruktionen. Med denne konstruktive løsning vurderer syns-og skønsmanden at der altid vil opstå bevægelsesrevner i kvistens sider p.g.a. forskelle i temperaturegenskaber på træ og murværk. Konstruktionen vurderes at have været skjult ved besigtigelsen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er alene den øverste del af den udvendige revnedannelse der har været synlig ved besigtigelsen. Tilstandsrapporten har i generelle kommentarer til bygningernes tilstand anført – <i>negativt er vinduer, døre, fuger i ydervægge.</i> <i>Revner: Fuger og ydervæg i badeværelse skal udbedres inden ibrugtagning.</i> Under pkt. 3.1 Facader gavle er anført <i>K2 Der er generelt løse fuger i facaderne.</i> Tilstandsrapporten kunne have omtalt kvistens fuger særskilt, eventuelt med bemærkning om tidligere reparation., men har henvist til at fuger generelt skal udbedres inden ibrugtagning.

Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	De revnede fuger bør udbedres. Da revnerne vil opstå igen kan det overvejes at udføre plastisk fuge således at de naturlige bevægelser vil kunne optages fremover. Da huset har stået med denne konstruktion i 80 år vurderes det at den også fremover vil kunne blive stående med denne lidt spinkle konstruktive løsning. Oprensning af fuger, reparation af disse vurderes at kunne udføres for 10.000 kr. inkl. Moms Såfremt huset ændres konstruktivt til en konstruktion med kvistsider der arbejder sammen med spærene vurderes dette at kunne udføres for 25.000 kr. inkl. Moms
Ad 2. Forbedringer:	Såfremt fuger oprenses og repareres er der ingen forbedringsværdi, da det er ren reparation. Såfremt kvistsiderne ændres konstruktivt, så fremtidig revnedannelse minimeres vurderes hele beløbet at være forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen se under klagepunkt 1.
Ad 2. Eventuelt	

