

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13022

Besigtigelsesdato:	22.04.2013
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagkonstruktion over udhus/lade. 2. Deformeret/beskadiget murværk pga. destabiliseret tagkonstruktion.
Klagers påstand:	Dækning af skønnet udbedringsomkostninger kr. 100.000 - 250.000. .
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen yderligere oplysninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Delvis solskin
Øvrige forhold:	KL oplyste at der ikke var foretaget bygningsændringer ved/i de anførte klagepunkter. Alene i stueplan fjernelsen af enkelte lette skillevægge i udhus/lade. Besigtigelsen af loftsrummet 1. gang var ca. 1 måned efter indflytning/overtagelsen 1.9.2012. BS havde ingen yderligere oplysninger mv..

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. 1. Tagkonstruktion over udhus/lade.	Ejendommen er opført i 1924 (tidligere stuehus og lade/staldbygning) og væsentlig til- og ombygget i 1993 jf. sælgers oplysninger i rapporten. Ved tilbygningen fra 1993 ses nu i spærkonstruktionen at lade/udhus har været med afvalmet gavlspids – oprindelig 2 adskilte bygninger. I sælgers oplysning i nærværende H-rapport er anført at adgang til loftsrum jf. pkt. 8.6 er fra værelse. I tidligere rapporter fra 2008 er punktet ikke udfyldt.
Ad 1. Konklusion:	Alle bygningsdele skal besigtiges og hvor dette ikke kan ske, skal forholdet beskrives og den manglende besigtigelse nærmere begrundes. Tagkonstruktionen i udhus/lade kan besigtiges fra loftsrum i tilbygning som vist på fotos 8 – 9 og fra loftslem i bygningens øst ende – fotos 7. Spær-/tagkonstruktionen set fra mellembygning giver ikke anledning til særlige bemærkninger på fejl/ mangler og det kan herfra ses, at loftkonstruktionen til værelser er friholdt af hanebånd. Fra den østlige adgang til loftet, som BS ikke i nærværende og tidligere rapporter har været opmærksom på, kan der fra lemmen (gangbro ikke udført) konstateres, at tagkonstruktionen stolerem er afkortet, at der i sydsiden ved trempel-remmens længdesamling er en forskydning og at murværket herved er med defekter – se fotos 10-11. Endvidere ses at afdækning på værelses-væggen er med plastfolie, hvilket ikke er en fagligt korrekt udførelse, og alene kan tænkes foretaget af lægmand. se fotos 10-12.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I rapporten, side 6/16 Bygningsbeskrivelse, Bemærkninger pkt. 2 om tilgængeligheden, er angivet forbehold for manglende besigtigelse af tagrummet, set fra tilbygningen, pga. manglende gangbro. BS har ikke anført/vurderet, at indretningen af værelser i udhus/lade kun udgør godt ½ delen af loftsrummet og at adgangen til det resterende loftsrum derfor er påkrævet. Hvis almindelig adgang, ved ind- eller udvendig lem etc., ikke forefindes skal forholdet give anmærkning/påtale, hvilket BS mangler.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	De konstaterede konstruktionsforhold i loftsrum mv. vil ikke kunne prisvurderes uden nærmere undersøgelser ved destruktive indgreb, så det kan klarlægges hvorledes tagkonstruktionen ved værelser er udført/ændret i forhold til oprindeligt. En prissætning på nærværende grundlag er derfor ikke faglig muligt.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ønskedes ikke.
Ad 1. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Deformeret/beskadiget murværk pga. destabiliseret tagkonstruktion	Facader på udhus/laden mod nord og syd er begge med skæv facadeflugt og særlig synlig ved den murede gesims og sternbræt bag tagrenden som følger denne. Se fotos 2-3-4-5. Facader er vandskuret/filset og gesims ses på begge facader ude aflod/ ikke i samme flugt med facaden/ hældende udad. Hvor stol er placeret i loftsrummet er gesims mv. ved det næstsidste staldvindue på sydsiden med svej/bue indad. Dette anser skønsmanden er udtryk for at spærret ved stolen med skråbånd ikke har påvirket/trykket den murede gesims, til forskel fra de øvrige spær, der er sadlet på stole-remmen og tremplen (stolper og rem opbygget på bjælkelaget), da denne udførelse ikke er stabil/ er uden skråafstivning. I gesims og facaderne kunne ikke konstateres revner udover anførte revne i nordfacaden, som vurderes som en bevægelses revne fra tilmuret porthul – se foto 6.
Ad 2. Konklusion:	Årsagen til tidligere deformationer i facaden vurderes at henhøre tagkonstruktions opbygning og måske ændringer ved udførelsen af værelser. Deformationer ses ikke væsentlig større i facade/gesims ved værelser end ved resterende i bygningens øst enden og der er ingen indikationer, revner mv., som da skulle påtales af BS.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skævheder i begge bygningsfacader bør bemærkes/anføres i rapporten under pkt. 3 med forklarende note, der udover karakteren K1 bør suppleres med orientering om en mulig beskeden udvikling med baggrund i ejendommens alder/ opførelsestidspunkt mv..
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ommuring af gesimsens øverste del/bag tagrenden ved evt. udskiftning af tagbelægning mv. vurderes til kr. 14.000.
Ad 2. Forbedringer:	Skønnes til 80%
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	-

