

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 8195

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	På baggrund af klageskema af xx.xx..2008, betragtes følgende punkter som klagepunkter. 1. Vredet tagrem ved skorsten mod øst.
Klagers påstand:	Af klageskema af xx.xx. 2008 fremgår det at ejer, klager over tilstandsrapport nr. xx af xx.xx.2007. Klagers påstand er at "Tagrem mod øst har slået sig betydeligt og hviler ikke længere faktuelt på facadens murværk ved skorstenen. Et forhold der burde have været noteret i tilstandsrapporten".
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I brev af xx.xx. 2009 acceptere indklagede sagen delvist, med et forslag om en erstatning på mellem 4-6.000,-. Men samtidigt gøres der det synspunkt gældende at: "Tagremmen mod øst vurderes at yde tilstrækkelig understøttelse for ejendommens bjælkelag, og at der ikke er umiddelbar risiko fare for følge skader."
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet og 2 grader
Øvrige forhold:	Siden overtagelse af ejendommen er der ikke sket noget i forbindelse med nærværende tagrem.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	• Ejendom med fladt tag opført i 1965, og bærende formur. • Tagrem på husets østlige facade, gående fra husets syd-østlige hjørne til skorsten vrider en del i enden mod skorstenen. • Det kan måles at tagremmen er 5.5 cm ud over facadeflugten. I den modsatte ende er remmen i flugt med facadeflugten. • Der er ikke tegn på at murværk under er revnet eller på anden måde skadet af remmens vridning. • Der forekommer ikke særlig revne eller sprække mellem murværk og tagrem. • Tagfladen "lider" ej heller under denne vridning, taget er plant og uden bagfald i området. • Af originaltegning fra husets opførelse kan det konstateres at pågældende rem er en 4" x 8" bjælke, hvilket betyder at den er 10 x 20 cm. • Der kan ikke konstateres nogen former for revner eller skader på facadevæggens inderside. • Der er ikke noteret noget i relation til nærværende forhold i tilstandsrapporten.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes at tagremmen er lagt op i fugtig tilstand, og at der i den efterfølgende periode er sket en udtørring (ca. 1 år efter). Da der ikke er tegn på nogen form for skader omkring den vredne tagrem, eller deformerede bygningsdele må det konstateres at situationen har været stabil i ca. 42 år. Som følge af tagremmens størrelse vurderes det at der er en restbæreflade mod skorstenen, med en udstrækning på ca. 4,5 cm. Om denne restbæreflade er tilstrækkelig?, vurderes godtgjort ved at der ikke ses skader omkring tagremmen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke at der i nærværende tilfælde vil ske en skade, hvorved det ikke vurderes at pågældende forhold vil påføre klager en omkostning. Forholdet ser ikke hensigtsmæssigt ud og burde have haft en karakter K1. Forholdet burde have været bemærket i TR med den her ovenfor angivne karakter.
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Der foreligger tilbud i sagen på kr. 24.142,50, hvilket umiddelbart virker som et noget højt beløb. Det vurderes at et beløb på kr. 12.000,- ville være mere korrekt for udskiftning af hele remmen. Om det kan betale sig at udskifte det halve af tagremmen? Eller tagremmen i det hele taget?

	Hvis årsagen hertil skal være for at rette op på det visuelle så ja, men hvis spørgsmålet er mere praktisk orienteret, så er svaret nej. Forholdet vurderes ikke at ville ændre sig og dermed ikke medføre skade, kollaps eller lignende. Der er ikke tegnet ejerskifte forsikring!
Ad 1. Forbedringer:	Udbedring af nærværende er alene en kosmetisk ting, ikke forbedring
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige tilbyder i sit brev af 24.6.2009 et beløb på mellem 4-6.000,- Nærværende blev ikke yderligere drøftet på stedet.
