

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9064

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Stråtaget på boligens vinkel mod gård er i meget dårlig forfatning, ligesom der er problemer ved udbygning og vandindtrængning og ringe teknik ved kviste og skotrende. 2. Der er endvidere utæt stråtag på anneksbygning. Der er foretaget nødreparationer. 3. Aftræk fra gaskedel er ulovlig, idet dette ikke er frilagt og således kan føres anden vej til det fri. Der henvises i øvrigt til erklæringer fra xx samt xx. .
Klagers påstand:	Foreløbigt anslåede udbedringsomkostninger kr. 140.000,00 Syns- og skønsmanden bad om at få dette krav specificeret og delt på de 3 klagepunkter. Klagers advokat ville eftersende dette til syns- og skønsmanden. Der er ikke pr. 1. oktober modtaget denne udspecificering på de enkelte klagepunkter.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningskyndige havde ikke tilføjelser til tidligere skrivelse dateret 5. maj 2009. Der udleveredes farvekopier af de tidligere fremsendte billeder samt 1 A4 ark. med 10 punkter/synspunkter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ca. 18 grader og tørt.
Øvrige forhold:	Køber kunne oplyse at have konstateret indvendige skjolder i december 2008 og direkte vandindtrængen St. Bededag 2009. Tækkemand oplyser at der praktisk taget ikke er fald på stråtekning over lille kvist ved tagryg på vestside.

--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Stråtaget på boligens vinkel mod gård er i meget dårlig forfatning, ligesom der er problemer ved udbygning og vandindtrængning og ringe teknik ved kviste og skotrende Foto 16,17 og 18 Foto 4 Foto 19 Foto 6 og 12 Foto 7 og 11 Foto 8 og 9 5,7,11, 13, 14 og 15	Klager og tækkemand oplyser at der har været direkte vandgennemtrængning ved skorsten, men at dette er blevet tætnet med zink og fugemasse. Syns- og skønsmanden kan konstatere skjolder på den indvendige side af skråvæg på 1'sal, og at der er blevet udført udvendig fugning. Syns og skønsmanden kan konstatere skjolder på indvendige vægge under skotrender. Ved tagskæg kan konstateres at strå er opfugtet en del ned i den samlede stråmasse – især under skotrenderne 1 og 3 I skotrenderne 2 og 3 er der nyere bevoksning. Syns og skønsmanden kan konstatere at stråtaget på kvistene er i dårlig forfatning. Syns- og skønsmanden vurderer at vinklens stråtage bærer præg af naturlig slitage. I tilstandsrapporten fra xx.xx. 2007 er der alene omtale af en lunke i tagbelægningen mod syd. I tilstandsrapportens sælgeroplysningsdel har sælger oplyst at der har været utæthed ved skorsten som er udbedret.
Ad 1. Konklusion:	Taget på vinklen er flere steder slidt. Der er/har været vandindtrængning ved skorsten og skotrender. Tagdækning omkring kviste er i dårlig forfatning. Når der er begroning i skotrenderne er dette tegn på at der er fugt til stede. Køber oplyser at de første tegn på

	utætheder i form af konstaterede skjolder, blev observeret i december 2008 og vandgennemtrængning i foråret 2009. Syns- og skønsmanden vurderer derfor at der er tale om skader, der har været skjulte for den bygningskyndige ved besigtigelsen for 2 år siden og som konstateres første gang ca. 1½ år efter besigtigelsen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Syns- og skønsmanden kan ikke afgøre om de nu tydelige tegn på slitage i form af frilagte tråde og dårlig tækning over kviste var konstaterbare for 24 måneder siden. Syns og skønsmanden vurderer at begroningen i skotrender er ret ny. Syns- og skønsmanden kan derfor ikke afgøre om der er sket fejl og forsømmelser for 2 år siden på dette punkt vedr. slitage og dårlig tækning omkring kviste og skotrender.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der foreligger tilbud på tækning af hele vinklen på 91.875 kr inkl. moms. Syns- og skønsmanden vurderer at hele vinklen inkl. 3 skotrender vil kunne nytækkes for ca. 100.000 kr inkl. moms.
Ad1. Forbedringer:	Da stråtaget vurderes at have ligget en del år, anslåes forbedringsandelen til at udgøre ca. 80 %.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad1. Eventuelt	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Der er endvidere utæt stråtag på anneksbygning. Der er foretaget nødreparationer.	Klager og klagers advokat oplyser at dette punkt er udbedret og at klagepunktet derfor ikke længere er aktuelt.
Ad 2. Konklusion:	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	
Ad2. Forbedringer:	
Ad2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Aftræk fra gaskedel er ulovlig, idet dette ikke er frilagt og således kan føres anden vej til det fri. Der henvises i øvrigt til erklæringer fra xx samt xx Foto 20 og 21	Aftræk fra den nuværende naturgaskedel er ført lodret op fra kedel og er herfra ført i etageadskillelse til eksisterende skorsten.
Ad 3. Konklusion: Foto 22, 23 og 24	Syns- og skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt der er fald i forkert retning på det kedelafttrækket, da dette er skjult i etageadskillelsen.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen fra den bygningskyndiges side. Skaden er en skjult skade, der vurderes at have været til stede ved klagers overtagelse af huset. Den autoriserede installatør, der i sin tid har installeret kedlen og tilsluttet aftrækket med forkert fald vurderes at have gjort sig skyldig i en fejl.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der foreligger tilbud på kedelreparation og udførelse af nyt aftræksrør på 18.000 - 20.000 kr inkl. moms. Syns- og skønsmanden vurderer dette beløb som korrekt.
Ad 3. Forbedringer:	Ovennævnte er alene reparation og har ingen forbedringsværdi.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Intet