

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9093

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Revner i badeværelsesvægge 2. Afløbsforhold ved garage og hovedhus 3. Rust og huller i garagetag (B)
Klagers påstand:	Manglende/forkert angivelse i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	6 ^o C, stille og diset
Øvrige forhold:	Ved besigtigelsen blev klagepunkt 2 udvidet til også at omfatte hovedhus.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Revner i badeværelsesvægge	Hovedhuset er et ældre landhus med pudsede facader. Sydgavlen havde synlige tegn på at være repareret for nylig. Gavlæggen havde en bule udad midt på. Østfacaden havde en kraftig revne ved sydgavlen. Revnen forløb fra gesims, ned gennem vinduesåbning til en skrå revne under vinduet. Revnen var 5-6 mm ved gesims og er meget fin ved overgangen til fundamentet. Ved forløbet gennem vinduesåbningen, trykker murværket på vinduet, således at dette er vanskeligt oplukkeligt. Indvendigt i badeværelset var der revne i hovedskillerum. Denne revne var ligeledes størst ved loftet. Revnen går helt gennem væggen og er synlig i stuen. Ved facadevæggen var gavlvæggen flyttet bort fra loftet og vægfliserne var trukket væk fra gavlen.
Ad 1. Konklusion:	Der er tydelige tegn på at der sker en sætning/vinkeldrejning af gavlen, samt ca. 1,5 meter af hovedskillerum og østfacade. En medvirkende årsag til denne sætning kan være utilstrækkelig fundering, samt manglende afledning af tagvand (se svar til klagepunkt. 2)
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Revnen er i østfacaden er nævnt i tilstandsrapporten, men karaktergivningen vurderes at være forkert. Skaderne i badeværelset og hovedskillerum er ikke nævnt
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Understøbning af fundamenter, bortledning af overfladevand og reparation af fliser i badeværelse skønnes at kunne udføres for kr. 75.000,- incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der skønnes at være en forbedring på ca. 10 %, svarende til kr. 7.500,- incl. moms.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Afløbsforhold ved garage og hovedhus.	Ved hovedhuset og garagen udmunder tagedløb ved terræn uden at blive ledt bort fra bygningerne. Ved hovedhuset ledes regnvandet ud på terræn ved den revnede gavl. Terrænet falder fra garage mod hovedhus.
Ad 2. Konklusion:	Det er skadeligt for bygningerne og i strid med bygningsreglementet at tagvand ikke ledes bort.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet e ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket skønnes at være en fejl.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Bortledning af regnvand fra garage til fascine, skønnes at kunne udføres for kr. 8.000,- incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være nogen forbedring heri.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad 2. Eventuelt:	

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Rust og huller i garagetag (B)	Taget på garagen er udført af pandeplade af stål. Pladerne er genbrug fra en anden bygning, hvorfor der er gamle sømhuller, ligesom der huller ved overlæg.
Ad 3. Konklusion:	Taget fremstår ikke som et tag fra 1998.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af taget til nyt pandepladetag skønnes at kunne udføres for kr. 18.500,- incl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der skønnes at være ca. 80 % forbedring i ovennævnte svarende til kr. 14.800,- incl. moms.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	

--	--