

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18 / 03834

Besigtigelsesdato:	Fredag, den 17. august 2018, kl. 9:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (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. Vindafstivningen er mangelfuld
Klagers påstand:	1. Vindafstivningen er mangelfuld og har medført skader både udvendigt og indvendigt. Det har været muligt at konstatere skaderne da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Kravet er opgjort til 137.125 kr, incl. moms
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Spær er skæve som følge af en naturlig proces. Tagrummet kunne ikke synes og BS mener ikke, at der har været skader da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Klagen afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	20 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et traditionelt enfamiliehus i 1 plan med uudnyttet tagrum. Huset er forsynet med gitterspær og betontagsten. Huset er opført i 1976. Se oversigtsbillede 1.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Vindafstivningen er mangelfuld
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Tagkonstruktionen er udført som en gitter-spærskonstruktion, hvor alle spærhoveder er udført af to stykker tømmer, der er samlet midtvejs med et beslag. Tagkonstruktionen er ikke egentlig vindafstivet - der ses dog enkelte taglægter, der er monteret med et enkelt 100 mm søm pr. spær. Disse skrålægter er ført over 3 spær, er opsat parallelt og uden en kraftoverførsel til remmen. Lægterne er monteret i forbindelse med rejsningen af spærene og har ikke styrke til at fungere som vindafstivning af konstruktionen. Se foto 2. Alle spærhoveder vrider en del i beslagsamlingerne og den nordlige gavl er tydeligt konkav, mens den sydlige gavl er tilsvarende konveks. Se foto 3, 4 og 5. Taget er dækket med betontagsten og den lodrette flugt i disse er tydeligt buet på hele tagfladen. Se foto 6. I boligen er gavlmuren mod syd presset ca. 15 mm ud af lod, målt over hele rumhøjden. Se foto 7. Der er ca 15 mm brede revner mellem loft og gavlmur. Se foto 8. Der ses revner mellem elementerne i gavlmuren. Se foto 9. Der ses meget brede og kileformede lodrette, hjørnefuger i badeværelset langs sydgavlen. Fugerne er revnede og er ikke tætte. Se foto 10.

Ad 1. Konklusion:	Det kan ikke afvises, at skaderne har udviklet sig siden rapporten blev udarbejdet, men det er usandsynligt at skaderne først er opstået indenfor de seneste år. Det vurderes derfor, at alle forhold har været fuldt synlige da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Skævhederne i spærkonstruktionen og den mangelfulde vindafstivning kan iagttages fra taglemmen så tilgængelighedsforbeholdet under <i>Bemærkninger, pkt. 2</i> vurderes ikke at have betydning for muligheden for at konstatere skaden.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaden skal noteres med følgende fire bemærkninger i en retvisende tilstandsrapport: 1.1 Tagbelægning/rygning K1: Tagbelægningen ligger skævt da tagskiven har forskubbet sig, se pkt. 1.9. Note: De lodrette baner af tagsten buer mod syd på midten. Forskydningen vurderes ikke at påvirke tagets tæthed 1.9 Vindafstivning K3: Tagkonstruktionen er ikke vindafstivet effektivt og alle spær buer en del. Den nordlige gavl er skubbet ind og den sydlige gavl buler ud. Se også pkt.1.1 Note: Skævheden er udviklet glidende siden huset blev opført og forventes ikke at medføre et stabilitetsmæssigt problem. Omvendt må det forventes at fremtidige storme kan øge forskydningen i taget. 6.3 Fuger K3: De lodrette hjørnefuger i brusenichen i badeværelset ved sydgavlen er revnede. Fugerne er ikke tætte. 8.1 Indvendige vægge K1: Gavlmuren mod syd er presset lidt ud i toppen pga. bevægelser i spærkonstruktionen, se pkt. 1.9. Der ses revner mellem væg

	og loft i bad og værelse samt flere lodrette revner i den indvendige gavlmur --- Ingen af de nævnte forhold fremgår af tilstandsrapporten, der derfor ikke vurderes at være retvisende.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er i sagen fremlagt et tilbud på vindafstivning og opretning af tagkonstruktionen ved nedtagning og genoplægning af de eksisterende tagsten. Tilbuddet er på 137.125 kr, incl. moms. Tilbuddet vurderes at være rimeligt og kan lægges til grund for afgørelsen. Etablering af nye lofter i badeværelse og værelse mod syd skønnes at kunne udføres for ca. 30.000 kr, incl. moms. Udbedring af revner i gavlmuren mod syd skønnes at kunne udføres for ca. 10.000 kr, incl. moms. Udskiftning af fuger i badeværelset mod syd skønnes at kunne udføres for ca. 3.000 kr, incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Oprettningen af taget planlægges udført ved genanvendelse af de oprindelige tagsten. Udbedringen er derfor en ren reparation uden forbedringsværdi. Forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger