

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/09443

Besigtigelsesdato:	Tirsdag den 05.02.2019, kl. 14 ¹⁵ .
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.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:	Den 12.02.2019

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Det er blevet konstateret at tagkonstruktionen ved renovering i 2003 ikke er lavet på korrekt vis og derfor giver efter for tagets vægt hvilket resulterer i revnedannelser i tagrygning med vandindtrængning til følge. Dette er konstateret af indkaldt tømrer og ingeniør (Rapport vedhæftet). Klagen går på at tagkonstruktionen ikke er lavet korrekt og at fejlen ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Dette på trods af at den burde være opdaget ved synet da fejlene er så tydelige for fagmand og kan ses fra det sted som den bygningssagkyndige beskriver at have stået ved da han besigtiger loftrummet. Dette blev jeg gjort opmærksom på af både tømrermester og ingeniør som var ude og besigtige undertegnedes loftrum grundet undren over revnedannelse i nyetableret rygning. I tilstandsrapporten står beskrevet at loftrummet kun har kunnet blive besigtiget ud til 2 m fra loftlem grundet smal gangbro men står man på 1. salen og åbner loftlemmen kan man kigge direkte op på undertaget og tagkonstruktionen der ifølge både tømrer og ingeniør ikke er lavet korrekt. Den beskrevne begrænsede adgang til loftrummet er altså ikke en valid årsag til at fejlkonstruktionen ikke blev erkendt og det er det som klageskriftet går på – at fejlen ikke er nævnt i tilstandsrapporten sådan at vi havde kunnet forholde os til den før huskøbet. Det vurderes at husets værdi vil falde betydeligt forud for et evt. salg og udfærdigelse af ny tilstandsrapport hvor fejlen bliver erkendt da det er en klar k3 i tagkonstruktionen.
Klagers påstand:	K.L. kræver klagepunktet udbedret og har indhentet tilbud på kr. 349.000 incl. moms fra xx. Krav: kr. 350.000 incl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	xx meddeler i sagens mails at xx afviser klagen og at Tilstandsrapport udført i 2013 er uden faglige fejl.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	K.L. har fået omlagt rygning på husets tag i 2016. altså efter besigtigelsen i 2013.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. : <i>Tagkonstruktion.</i>	Indvendigt har skønsmanden besigtiget tagrum over hanebånd fra loftlem samt skunkrum i sydvestlige hjørne. Tagkonstruktionen består af et vingetegltag oplagt i 2003 og med et undertag af træfiberplader (masonite). Huset er fra 1850. I skunkrum sås ingen uregelmæssigheder/fejl på konstruktionen. I tagrum over hanebånd kunne det konstateres at spærene var påført opretning med nogle 23 • 150 mm brædestykker med nogle mindre afstandsklodser imellem. Spærene vurderes at være oprindelige spær fra 1850. I tagrummet over hanebåndet er de ret bomkantede (runde), hvorfor der er nogen afstand mellem brædder og spær. Det ses at undertag og taglægter hviler på de påførte brædder. De påførte brædder ses fastgjort med relativt få skudsøm. Søm vurderes til dimension 2,8 • 75 mm. Udvendigt kan det konstateres at den 4. rygningstegl nord for skorsten har en revne. Desuden er der en revne nedenunder i forskellingen (mørtlen). Tagfladerne vurderes i øvrigt at fremstå pænt plane og uden skader.
Ad 1. Konklusion:	Den påførte opretning vurderes ikke i sig selv at være fastgjort i tilstrækkelig grad til at overføre taglast med naturkræfter til de egentlige spær. Skaden på rygningen vurderes ikke at være opstået som følge af de utilstrækkeligt fastgjorte brædder, da rygningen ligger på såkaldt stiv samling. I øvrigt er det ikke den samme rygning som i 2013. Henset til tagfladernes planhed og de konstruktive samlinger i skunkrummet, da skønnes de synlige opretninger i hanebånds-rummet ikke at fortsætte ned i skråvægge og lukkede skunkrum. Taget er ca. 16 år gammelt. De utilstrækkelige samlinger kombineret med manglende opklodsninger er synbare fra loftlem.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registreringer til punkt 1.8 Spær og lægter.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. vurderer at der under pkt. 1.8 Spær og lægter skal registreres: K3. I tagrum over hanebånd ses utilstrækkelig opretning af spær.

	Note: Opretningsbrædder og tilhørende fastgørelser vurderes utilstrækkelige. Der ses ingen synlige følger udvendigt på tagfladen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger i hanebåndsloft skønnes til kr. 38.000.
Ad 1. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.