

# SKØNSERKLÆRING

J.nr.: 11124

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Besigtigelsesdato:              | 02-02-2012 kl 15:30 |
| Ejendommen:                     |                     |
| Klager:                         |                     |
| Beskikket bygningssagkyndig:    |                     |
| Ansvarsforsikringsselskab:      |                     |
| Tilstede ved skønsforretningen: |                     |
| Bilag:                          |                     |
| Datering, navn og underskrift:  |                     |

| Skønsmandens erklæring                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Oversigt over klagepunkter</i>          | Ad 1.<br>"Spær og lægter i garagen ved garageport er 3 spær knækket og taget og mure har taget skade pga. forkert konstruktion. (fjernelse af hanebånd ej udført korrekt)<br>Vi har haft en ingeniør til at se på skaden jævnfør vedhæftede fra OFR Consult".                                               |
| <i>Klagers påstand:</i>                    | Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten.<br>Det på side 10 pos. 8.8 i tilstandsrapporten anførte forhold, vedrører andre spær end de som klagen vedrører. Disse spær som mangler hanebånd er placeret i udhus ved overgang til beboelsen.                                                             |
| <i>Den Bygningssagkyndiges forklaring:</i> | Forholdet fremgår dækkende af tilstandsrapporten, idet det på side 10 under pos. 8.8 anførte forhold netop vedrører de omhandlende 3 spær. Spærerne var ikke knækket på besigtigelsestidspunktet i 2007.                                                                                                    |
| <i>Vejret på besigtigelsestidspunktet:</i> | Klart, frostvejr                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Øvrige forhold:</i>                     | Forligsdrøftelser / Klagefrafald:<br>Ingen af parterne har ønsket at forlige sagen.<br><br>Der er enighed parterne imellem om, at spærerne er knækket efter overtagelse af ejendommen (01-09-2007 jf. købsaftalen). Den bygningssagkyndige har besigtiget ejendommen den 27-06-2007 jf. tilstandsrapporten. |

| Skønsmandens erklæring |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkt:</i>     | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Ad 1.:</i>          | <u>Udvendigt</u> kan det konstateres, at facader og tagflader har store skævheder samt at tagfladen er tilsvarende udskredet fra plan samt tillige indsunket i tagplanet, især mod NV (foto 3).<br><u>Indvendigt</u> kan konstateres følgende:<br>Spærkonstruktionen er generelt ændret vitalt i udhuset - ved fjernelse af de oprindelige spærfødder og erstatning med simple pålaskede hanebånd højere oppe mellem spærhoveder (foto 4). Der er sket brud i tre spær som følge konstruktionsændringen samt trænedbrydning (fotos 5+6). Disse 3 spær fremstår p.t. simpelt understøttede med træstolper.<br>Der mangler endvidere hanebånd på et spærfag ved overgang til beboelsesdelen. |

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Ad 1. Konklusion:</i></p>                                  | <p>Det skønnes, at ovennævnte forhold var tilstede på besigtigelsestidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten i 2007 – dog var parterne enige om, at spærerne var knækket <u>efter</u> tilstandsrapportens udarbejdelse (angiveligt pga snetryk i 2011) – samt, at der i denne forbindelse er sket en vandret udskridning af tag og facademure.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><i>Ad 1. Fejl og forsømmelser:</i></p>                        | <p>Ud fra ovennævnte forhold og oplysninger, vurderes tilstandsrapporten at indeholde følgende fejl relateret til de omhandlende forhold:</p> <p>Side 5, Litring: Bygningssagkyndig har byttet om på litra B og C og således beskrevet de pågældende forhold under litra B i stedet for litra C. Klagerne var dog ikke i tvivl om, at beskrivelsen i tilstandsrapporten vedrørte udhuset på trods af den forkerte litring.</p> <p>Pos. 8.1. Bygningssagkyndig har med K3 anført ”Revnede tagplader”. Nærmere omfang og placering af revnede tagplader fremgår ikke - ligesom en forklarende note savnes.</p> <p>Pos. 8.8. K3 Skadesbeskrivelsen ”Manglende korrekt afstivning af tre spær, set i garage ved og omkring skillevæg ved indgang til beboelse” - er med misvisende stedangivelse, idet de retteligt er placeret som nogle af de midterste spærfag i udhuset og i den nordvestlige side af udhuset. Der er derfor opstået tvivl om, hvilke spær skades omhandler.</p> <p>Endvidere dækker beskrivelsen ikke det forhold, at spærtræet er nedbrudt. Trænedbrydningen er sket gennem mange år. Der er dog i TR anført en K1 skadesbeskrivelse af insektangreb i spær, men denne er ikke dækkende for forholdets karakter og omfang.</p> <p>Pos. 8.8. Der mangler K3 skadesbeskrivelse af manglende hanebånd på et spær i udhus ved overgang til beboelsen.</p> <p>Pos. 8.8. Der mangler en skadesbeskrivelse af, at den ændrede spærkonstruktion næppe er statisk forsvarlig og derfor bør undersøges nærmere af en statiker – tillige med en note om bekymring om, risiko for bygningens kollaps ved en underdimensioneret eller svækket tagkonstruktion. Da konsekvenserne netop er uoverskuelige, bør karakteren herfor være UN.</p> |
| <p><i>Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i></p> | <p>Der skønnes at være to løsninger:</p> <p><u>Udbedring:</u></p> <p>Statisk vurdering og beregning af spærerne, fjernelse af asbestplader i nødvendigt omfang for opretning, opretning og forstærkning af spærkonstruktioner jf. statiker, pålægning af nye tagplader i nødvendigt omfang samt bortskaffelse af affald.</p> <p>Udgiften hertil anslås til kr. 50.000 inkl. moms.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | <p><u>Nyt tag:</u><br/> Alternativt udskiftning af nuværende tagdækning og spærkonstruktion inkl. murreparationer og bortskaffelse af affald. Udgiften hertil anslås til kr. 100.000 inkl. moms.</p>                                                                                                                                                                             |
| <i>Ad 1. Forbedringer:</i>                 | <p>Bygningen kan byggeteknisk betegnes som en bygning i jævnt dårlig vedligeholdet stand i praksis uden nævneværdig restværdi. Jf. SKAFOR's levetidstabel ansættes restlevetiden til 20% ud fra tagets alder vedligeholdelse som anført.</p> <p>Ved udskiftning af tagkonstruktionen til ny opnås således en forbedring af bygningens tag svarende til en forbedring på 80%.</p> |
| <i>Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:</i> | <p>Parterne har ikke ønsket at indgå forlig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Ad 1. Eventuelt:</i>                    | <p>Klagerne var positivt bekendt med, at bygningens spærkonstruktion var ændret af tidligere ejere. De tidligere ejere var bekendte af klagerne.</p>                                                                                                                                                                                                                             |