

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12055

Besigtigelsesdato:	Onsdag d. 30. maj. 2012, kl. 14.30
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:	<u>1. Garagebygningen.</u> KK har opstillet sin klage i punkter hentet fra en ingeniør-rapport, som KK ensidigt har rekvireret.
Klagers påstand:	BB har ikke vist tilstrækkelig omhu ved udfærdigelse af TR, hvad angår garagebygningen. Dette har bevirket en uventet udgift på ca. 50.000. - kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Sælger oplyste, at der ikke var selvbyg eller medbyg ved udførelse af bygningsændringer i hans ejertid. Jeg konstaterede ikke forhold der gav anledning til bemærkninger udover de i TR anførte.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, sol/skyer, 13 gr. C
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikring har afvist dækning, da der ikke er konstateret skader.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 1. Garagen:	<u>Historik:</u> Huset er opført 1970 og samtidig en carport med fladt tag, (iflg. tegning fra kommunearkiv). Sælger oplyser i TR pkt. 0.4 + 0.5: <i>"åben carport ændret til dobbelt garage med tegltag"</i>, samt <i>"nej"</i> til selvbyg/medbyg. Ukendt tidspunkt for udførelsen. Bygningen fremstår ændret til tagås-konstruktion, rejsning og teglsten, sammenbygget med hovedhus + rulleport. (Foto 1 + 2 + 3 + 4). Udhæng langs naboskel er netop ændret pga. en tvist, der har været mellem tidligere ejer og naboen. KK har ligeledes ændret samling mellem tag på hovedhus og garage incl. ny tagrende med udskæring i spær, (foto 5 + 6).
Der kunne konstateres følgende:	<u>Med udgangspunkt i KK's påvisning ud fra bilag 2 (ingeniør-rapport):</u> <u>Pkt. 1:</u> Vandret bjælke mod sternbræt skønnes fastholdt til husets spær (foto 5 + 14), men uden understøtning på profiljern (foto 5 + 10). Der ses ingen nedbøjning af bjælke og spær (foto 14 + 15). <u>Pkt. 2:</u> udgår, da KK har udført ændring. <u>Pkt. 3:</u> Forhold er anført i TR i pkt. B: 8.10. <u>Pkt. 4:</u> Stolpe (v/port foto 7 + 8) hviler på inddækket profiljern Stolpe (modsat gavlfoto 9 + 10) skønnes at hvile på murværk, skjult bag inddækninger. Der er ikke skræbjælke op til top-åsen (foto 7 + 10). <u>Pkt. 5:</u> Vindkryds af patentbånd (foto 11 + 12) er slappe og uden mulighed for opstramning. Fastholdelsen skønnes underdimensioneret. <u>Pkt. 6:</u> Udgår, da KK har udført ændring. <u>Pkt. 7:</u> Spær i kip mangler fastholdelse til top-ås med f.eks bjælkesko eller stikskruring ovenfra (foto 13).
Ad 1. Konklusion:	Der er ikke synlige tegn på skader eller deformationer i tagkonstruktionen. Dvs. revner, forvridninger, nedbøjninger etc. "Opstrammer" er ikke krav, men kan være en fordel. Konstruktionen skønnes udført håndværksmæssigt, men er ikke fuldt ud korrekt, som nævnt ovenfor.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	TR side 9, (pkt. B 8.10) oplyser kun forhold ved tagdugen. Ved første betragtning gives indtryk af en god bygning uden tegn på skader og deformationer. Sælgers oplysning indikerer, at det er udført af håndværkere. <u>Pkt. 1:</u> Fastholdelsen af bjælke til huset er skjult for BB's besigtigelse. Der er ikke tegn på nedbøjning eller ustabilitet. At bjælken ikke er understøttet ned på jernprofil (foto 5) kan skyldes, at der ikke er behov for yderligere stabilitet. BB burde - i forhold til og sammen med de øvrige nedenstående forhold - have bemærket det. <u>Pkt. 4:</u> Fastholdelse af lodrette stolper (søjler) til hhv. drager over port og på murværk er skjulte i beklædning, og dermed ikke muligt at vurdere for BB. At der mangler tværstiver (fra stolper til top-ås) er synlig ved port, men delvis skjult af oplag ved den modsatte gavl, (hvilket KK og BB bekræfter også var tilfældet dengang). Den manglende tværafstivning ved portgavl og manglende mulighed for at syne modsatte gavl burde skærpe BB's opmærksomhed med angivelse af behov for undersøgelse af konstruktionens stabilitet. <u>Pkt. 5:</u> "Slaphed" i skråbånd forudsætter berøring, hvilket ikke forventes udført af BB. Desuden kan der være sket en vis påvirkning af skråbånd i forbindelse med de senere indgreb i begge langsider, hvilket nu kan "sløre" vurderingen af den daværende tilstand. <u>Pkt. 7:</u> Fastholdelse af spær ned i tag-ås, kan kun konstateres ved at syne overside af åsen. Dette er muligt via stige op til hemsen (foto 9). En sådan nær-besigtigelse udføres almindeligvis kun, hvis der er åbenlyse indikationer på skaderisici, hvilket der ikke er konstateret nogen steder. Den nævnte angivelse i pkt. 4 til den samlede tagkonstruktionens stabilitet skønnes derfor også dækkende for dette emne. Det er S+S's opfattelse, at der ikke var åbenlyse/ nærliggende tegn på skader/skaderisici på tidspunktet for besigtigelsen. BB burde på grundlag af nævnte forhold have anbefalet en nærmere undersøgelse af bygningens stabilitet
------------------------------------	--

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK har indhentet tilbud (Bilag 3). Nødvendig udbedring af nævnte forhold således: <u>Pkt. 1:</u> Understøtning på jerndrager: kr. 2.000.- <u>Pkt. 4:</u> Etablering af tværstivere: kr. 5.000.- <u>Pkt. 5:</u> Opstramning og korrekt fastholdelse: kr. 5.000.- <u>Pkt. 7:</u> Bjælkesko pr. spær til tagås: kr. 7.000.-
Ad 1. Forbedringer:	Ingen; ud fra en skønnet alder ca. 8 – 12 år
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Det kan på nuværende tidspunkt ikke vurderes, om BBR-skema d. 27.01.2011 angav carport med lettag. Der har for nylig været hegnsyn-sag hvorefter BBR-skema er rettet.