

SKØNSERKLÆRING

J.nr.: 12156

Besigtigelsesdato:	22-01-2013
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsforretningen:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

<i>Oversigt over klagepunkter</i>	Af klageskrivelse dateret den 24-10-2012 udarbejdet af adv. xx samt udtalelser fremkommet under skønsforretningen, præciseres klagepunkterne således: 1: Taget er sunket som følge af tagkonstruktionens underdimensionering. Loftoverflader er nedbøjede, især over køkken, 2: Tagpladerne har forskudt sig som følge af tagkonstruktionens sætninger, 3: Murene er skæve som følge af tagkonstruktionens sætninger og følgelige udskridning,
<i>Klagers påstand:</i>	Forholdene burde være konstateret af den bygningssagkyndige og rapporteret i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er følgelig ansvarlig for udbedring af de konstaterede skader.
<i>Den Bygningssagkyndiges forklaring:</i>	Tagdækningen er i tilstandsrapporten beskrevet som utæt og udtjent. Tilstandsrapporten er udarbejdet helt tilbage til den 25-08-2008. Følgeskader er forventelige, når der endnu ikke er sket udbedring af taget i de forløbne år.
<i>Vejret på besigtigelsestidspunktet:</i>	Frostvejr (-5 grader) og tørt
<i>Øvrige forhold:</i>	Forligsdrøftelser / Klagefrafald Der er ikke fremsat forligsforslag.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<i>Ad 1.:</i>	Taget er sunket som følge af tagkonstruktionens underdimensionering
<i>Ad 1. Konklusion:</i>	Tagfladen har sat sig ved tagvinklen over køkkenet. Her hviler to af tagkonstruktionens hovedspær af på et underdimensioneret gitterspær, ved overgang til vinkelbygningen. Set udefra er især sætningen af tagrygningen åbenlys (foto 3). Set fra køkkenet herunder, er sætningen af loftoverfladen ligeledes åbenlys (foto 4). Set fra stige over loftlemmen, er den utilstrækkelige understøtning i tagrummet umiddelbart konstatérbar (foto 5+6).
<i>Ad 1. Fejl og forsømmelser:</i>	Tilstandsrapporten er udarbejdet tilbage i August 2008 og det må derfor antages, at der er sket en vis forværring af forholdet i mellemtiden. Sætningerne vurderes dog, at have været synlige på dette tidspunkt også. Sætning af tagfladen samt loftfladen samme sted - over køkkenet, skal omtales i tilstandsrapporten med karakteren UN – medmindre den bygningssagkyndige kan vurdere det komplette skadesomfang. Ligeledes bør forholdene give en bygningssagkyndig skærpet opmærksomhed omkring tagkonstruktionens udførelse på netop dette sted. Der fremgår ikke af tilstandsrapporten, oplysninger om disse forhold, hvilket vurderes som en forsømmelse.
<i>Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Skadesudbedring kan bestå af: Demontering af tagplader over køkken og del af stue, Demontering af loftbeklædning over køkken, Opretning af tagkonstruktionen over køkken, Oplægning af drager som nyt vederlag for hovedspærerne, Ny tagdækning over køkken og del af stue (må ikke genanvendes). Ny loftbeklædning over køkken (må ikke genanvendes), Oprydning, asbestdeponi og bortskaffelse af affald Udgift i alt kr. 50.000 + moms = kr. 62.500
<i>Ad 1. Forbedringer:</i>	Udgift til udskiftning af tagdækning, skotrender samt loftbeklædning betragtes som 100 % forbedring, idet disse bygningsdeles levetid vurderes udtjent. Herom fremgår det korrekt af tilstandsrapportens pos. 8.1 med K3, at tagdækningen er udtjent, under pos. 8.3 med K3, at skotrender er nedslidte – samt under pos. 5.2 med K2, at loftbeklædningen er meget brandfarlig. Af ovenstående beløb udgør Forbedringsdelen kr. 42.000 + moms kr.52.500.
<i>Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Ingen
<i>Ad 1. Eventuelt:</i>	Såvel klager som indklagede oplyste, at loftoverfladen i køkken har sat sig yderligere siden tilstandsrapportens udarbejdelse/ overtagelsen i 2008.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<i>Ad 2.:</i>	Tagpladerne har forskudt sig som følge af tagkonstruktionens sætninger
<i>Ad 2. Konklusion:</i>	Pga. snedække kunne tagfladen kun i begrænset omfang beses udefra. Tagdækningen består af gamle "B5" eternitbølgeplader uden nævneværdig restlevetid (foto 7). Der ses udført simple tætning ved flere overlæg, herunder ved skotrender samt området over køkken (foto 8). Hvorvidt tagpladerne har forskudt sig som følge af sætningen eller bare generelt dårligt udført, kan ikke umiddelbart konstateres.
<i>Ad 2. Fejl og forsømmelser:</i>	Af tilstandsrapportens pos. 8.1 fremgår med K3, at tagbelægning er nedslidt - samt at der enkelte steder er foretaget fugereparationer. Endvidere fremgår af pos. 8.3 med K3, at skotrender er nedslidte og utætte. Hvorvidt skaderne skyldes, at tagpladerne har forskudt sig eller blot generelt er i dårlig stand/ dårligt udført, kan ikke afdækkes visuelt. Skønsmanden vurderer, at der er god overensstemmelse imellem tagdækningens tilstand og tilstandsrapportens samlede beskrivelse heraf. Det vurderes på den baggrund, at der ikke er sket forsømmelse på dette punkt.
<i>Ad2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Der er ikke udbedringsudgifter ud over de skader som fremgår af tilstandsrapporten.
<i>Ad 2. Forbedringer:</i>	Udskiftning af tagdækning , skotrender samt øvrige kompletteringer vil være at betragte som 100% forbedring, idet skaderne er fuldt afdækket af tilstandsrapportens beskrivelse.
<i>Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Ingen
<i>Ad 2. Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<i>Ad 3.:</i>	Murene er skæve som følge af tagkonstruktionens sætninger og de følgelige udskridning
<i>Ad 3. Konklusion:</i>	Der er tale om et rimeligt simpelt udført sommerhus som bærer præg af enkle materialer, udførelsesmetode, alder og følgelige skævheder. Vægge er delvist med træbeklædning og delvist opført i blokmurværk. Visuelt kan det ikke konstateres, om mure eller vægge som følge af tagkonstruktionens sætning er skæve (foto 9+10). Med lille waterpas, kan heller ikke opnås en klar indikation af en sådan skævhed.
<i>Ad 3. Fejl og forsømmelser:</i>	Skønsmanden vurderer, at det ikke skal anføres i tilstandsrapporten, at mure eller vægge er skæve. Huseftersynet er visuelt og mere detaljerede udmålinger af vægge er ikke en del af huseftersynet. Det er således ikke en forsømmelse, at der ikke er anført forhold herom i tilstandsrapporten.
<i>Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Der kan visuelt ikke konstateres sket skader på ydervægge som følge af tagkonstruktionens sætning.
<i>Ad 3. Forbedringer:</i>	Ingen
<i>Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Ingen
<i>Ad 3. Eventuelt:</i>	