

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14081

Besigtigelsesdato:	Tirsdag, den 23. september 2014
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. Lille taghældning ved tagfod 2. Vindtrækbånd er fejlplaceret
Klagers påstand:	1. Taghældningen er mindre end foreskrevet langs tagfoden. Risiko for utætheder omkring undertaget. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten og KL ønsker det afhjulpet. Anslået omkostning ca. 50.000 - 75.000 kr, excl. moms. 2. Vindtrækbånd er placeret på oversiden af spærhovedet, direkte mod undertaget. Risiko for at der slides hul i undertaget. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten og KL ønsker det afhjulpet. Anslået omkostning ca. 15.000 kr, excl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Der ses ingen skader eller tegn på skader. Forholdet afvises 2. Der ses ingen skader eller tegn på skader. Forholdet afvises
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	15 grader, overskyet. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en muret villa i 1 plan, opført i 2004. Se foto 1. Tagkonstruktionen er en gitterspærskonstruktion med en taghældning på 25 grader. Langs tagfoden er der monteret en opskalkning, således at huset fremstår med kina-

	svej. Taghældningen på de nederste 4-5 rækker sten er 15 grader, se foto 2, 3 og 4. Huset er opført i 2004 af et nødlidende byggeselskab. Huset har stået ubeboet gennem en årrække og kort tid inden tilstandsrapporten blev udarbejdet, blev huset renoveret for en række byggeskader, bl.a. blev dele af tagfoden ændret og vinduespartier udskiftet. BS kendte ikke husets historie ved huseftersynet, der er rekvireret af et byggeselskab. Der forelå ikke sælgeroplysninger ved besigtigelsen.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Lille taghældning ved tagfod
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Taget er dækket af dobbeltfalsede tagsten, som Nordtegl Monier. Tagkonstruktionen er en gitterspærskonstruktion med en taghældning på 25 grader. Langs tagfoden er der monteret en opskalkning, således at huset fremstår med kina-svej. Taghældningen på de nederste 4-5 rækker sten er 15 grader. Begge taghældninger er kontrolmålt ved skønsforretningen. Se foto 3 og 4. I forbindelse med renoveringen inden salget, blev tagfoden angiveligt ændret. Tagfoden under hele det opskalkede svej, er nu opbygget med en bred fodplade af krydsfinér, pålagt en kraftig banevare-undertag som skillelag. Herpå er der monteret en bane undertag på tværs af spærfagene og efterfølgende er de lodrette undertagsbaner afsluttet øverst, parallelt med spærene. Undertaget er opstrammet korrekt og der ses ingen tegn på skader. Se foto 5. KL's repræsentanter bekræfter, at konstruktionen ikke har givet anledning til problemer. Sagen er rejst på baggrund af en viden om forholdet og for at beskytte KL med tab ved et eventuelt salg af ejendommen.
Ad 1. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske ved huseftersynet. De fleste dobbeltfalsede tagsten, bl.a. Nordtegl Monier, kan anvendes på taghældninger ned til 15 grader, svarende til den opmålte hældning på svejet.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Klagepunktet bygger på en misforståelse. Der foreligger ingen fejl og tilstandsrapporten er derfor retvisende.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kan ikke beløbssættes. Der foreligger ingen skade at udbedre.
Ad 1. Forbedringer:	-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 1. Eventuelt:	Oplægningsvejledning for Nordtegl Monier vedlægges som bilag.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	2. Vindtrækbånd er fejlplaceret
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Vindtrækbånd er monteret som almindelige hulbånd, direkte på oversiden af spærhovedet. Undertaget er monteret, således at det er i berøring med vindtrækbåndene. Fra loftlemmen ses ingen lysspor, gennemslidninger eller andre tegn på skader. KL's repræsentanter bekræfter, at konstruktionen ikke har givet anledning til problemer. Sagen er rejst på baggrund af en viden om forholdet og for at beskytte KL med tab ved et eventuelt salg af ejendommen.
Ad 2. Konklusion:	Forholdene ved huseftersynet har været identiske. BS har kun haft mulighed for at besigtige tagrummet fra loftlemmen, da der ikke var monteret nogen gangbro over isoleringen. KL's repræsentanter bekræfter, at gangbroen er etableret efter huseftersynet. Der er taget forbehold for dette under <i>Bemærkninger</i>, pkt. 2, på rapportens side 6. Frihøjden over loftlemmen er målt til ca. 60 cm. Fra loftlemmen kan vindtrækbåndene kun ses et enkelt sted, på husets modstående side, ca. 8 meter fra loftlemmen, se foto 6. Rapportens forbehold for en utilgængelig tagkonstruktion vurderes derfor at være velbegrundet og korrekt.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Set i relation til den lave konstruktionshøjde og at eneste synlige trækbånd er placeret 8

	meter borte, er det <i>acceptabelt</i>, at forholdet ikke er bemærket i tilstandsrapporten, der <i>ikke kan siges at være misvisende</i>. Hvis forholdet kunne iagttages, skulle det bemærkes med en <i>K1-bemærkning</i> under pkt. 8.10 <i>Undertag</i>.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Vindtrækbåndene kan beskyttes med skumklodser eller et neoprenskillelag mellem trækbånd og undertag for ca. 3.000 kr, incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen forbedring
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger