

# SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16170

|                                                                                                                                                                                                        |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Besigtigelsesdato:                                                                                                                                                                                     | Mandag den 10. april 2017 kl. 09:00 |
| Ejendommen:                                                                                                                                                                                            |                                     |
| Klager:<br>(I det følgende betegnet som klager / K.K.)                                                                                                                                                 |                                     |
| Beskikket bygningskyndig:<br>(I det følgende betegnet som den bygningsagkyndige / B.B.)                                                                                                                |                                     |
| Ansvarsforsikringsselskab:<br>(I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)                                                                                                                  |                                     |
| Tilstede ved skønsmødet:<br>(Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager).<br>(I det følgende betegnet som klagers muremester xx<br>Den bygningsagkyndiges tømrer yy) |                                     |
| Bilag (herunder relevante tilbud):                                                                                                                                                                     |                                     |
| Datering, navn og underskrift:                                                                                                                                                                         |                                     |

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | 1. Begge gavle på ejendommen hænger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Klagers påstand:                    | <p>1. KK har konstateret at en terrassedør ud fra opholdsstuen ikke kan åbnes, idet den går i mod gavlens underbeklædning.</p> <p>Forholdet anmeldes til KK's ejerskifteforsikringsselskab, der konstaterer at døren ikke kan åbne i det gavlen har sat sig, formentlig som følge af en nyere påsat eternitpladebeklædning (som "klink"). Det samme problem gør sig gældende ved modsatte gavl.</p> <p>Ejerskifteforsikringens teknikere vurderer at den nyere opsatte beklædning er væsentligt tungere, end den oprindelige beklædning, og dette kombineret med en stor afstand mellem det yderste spær og selve gavlspærret, gør at gavlene sætter sig.</p> <p>For at udbedre forholdet, vurderer ejerskifteforsikringen, at der skal udføres forstærkninger i spærkonstruktionen – forstærkninger som burde have været udført i forbindelse med den nye beklædning, og som BB burde have gjort opmærksom på i tilstandsrapporten.</p> <p>Kravet er en udbedring af forholdet, samt eventuelle følgeskader heraf – der er indhentet tilbud på dette, lydende på 41.462,50 kr.</p> |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | 1. BB hæfter sig ved, at sælger i sine oplysninger, har svaret "nej" til om der er døre som ikke fungerer (bl.a. om de kan åbne), hvorfor BB antager at forholdet der nu gør sig gældende (både med døren der ikke kan åbne, og gavle der hænger), ikke var tilstede ved besigtigelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p>BB vil dog ikke afvise at gavlene kan have sat sig lidt, men ikke i en sådan grad at BB skal gøres ansvarlig for at de nu skal løftes.</p> <p>BB mener at forholdet let kan udbedres, ved at skære af kanterne – noget som ses flere steder, og som kun koster nogle få kroner.</p> <p>Klagepunktet afvises.</p>                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | <p>Let skyet, ca. 10 grader.</p> <p>Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Øvrige forhold:                     | <p>Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus, dog bygget som rækkehuse, adskilt med en carport.</p> <p>Taget er beklædt med Bølgeeternitplader, og udført som saddeltag med ca. 25 graders taghældning.</p> <p>Begge gavle er beklædt med 6 mm eternitplader udført som "klinkebeklædning". Denne beklædning er ifølge den forrige tilstandsrapport (fra 2009) opsat i 2007.</p> <p>Udhæng langs facader og gavle er ca. 50 cm.</p> <p>KK overtager ejendommen 1. juli 2016, og opdager forholdet umiddelbart herefter.</p> <p>BB besigtiger ejendommen den 28. august 2015.</p> |

## Skønsmandens erklæring

*Klagepunkter:*

*1. Begge gavle på ejendommen hænger.*

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

I tagrummet, ses der en pladebeklædning på gavlene, der formodes at være den oprindelige beklædning.

Pladerne er sat op på et præfabrikeret gavlspær, udformet med samme dimensioner som de øvrige spær, dog suppleret med lodrette stolper, som forskalling til beklædningen (foto 4).

Afstanden mellem det sidste spær og gavlspæret, er ca. 75 cm. Der er ca. 90 cm. mellem de øvrige spær.

Ved tagfoden ses der en rem, dimensionen er ca. 100 x 200 mm. Det kan ikke ses hvor langt denne rem går ind i tagkonstruktionen (er dækket med isolering).

Der er ikke synlig nedbøjning indvendigt, men ved måling, konstateres der ca. 2 cm. nedbøjning målt over godt 75. cm.

Udvendigt er der, ved begge gavle, en synlig nedbøjning / skævhed på underbeklædningen, der ved måling er ca. 2-2,5 cm målt over ca. 50 cm. (foto 5+6).

Gavlene er beklædt med eternitplader, som "klink" opsat direkte udenpå de oprindelige krydsfinersplader.

Ved den vestlige gavl, ses der skrabemærker på underbeklædningen, i området ud for terrassedøren (nyere terrassedør fra 2004 jf. energimærke), og ved åbning af terrassedøren, går den på eternitbeklædningen, og kan ikke åbnes, uden af påføre døren skader (foto 7).

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | <p>Ved den østlige gavl, ses samme nedbøjning / skævhed i underbeklædningen, men terrassedøren her (formentlig den oprindelige), kan åbnes frit (foto 8).</p> <p>Langs gavlen er der monteret en rem, som bæring af tagkonstruktionen på udestuen.</p> <p>Der ses opsat en pladeinddækning mod nord, ved overgangen mellem udestuen og boligen. Denne ses tilpasset "skævheden" i underbeklædningen (foto 9).</p> <p>Fra tagfoden, eller fra terræn, ses der ikke skævheder i tagfladen, eller ved gavlene.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ad 1. Konklusion: | <p>Det vurderes at skævhederne ved de 2 gavle kan henføres til en kombination af en dårlig udførelse, og nogle ældre mindre sætninger, der dog ikke skønnes at vil udvikle sig yderligere.</p> <p>Der er ved den østlige gavl, fastgjort en tagkonstruktion på udestuen, og her vil der kunne opstå snedække, som vil belaste gavlspærret. På denne gavl er der de samme skævheder som den modsatte gavl, hvorfor de monterede eternitplader, ikke vurderes at have indflydelse på de konstaterede nedbøjninger.</p> <p>Slidmærkerne på underbeklædningen mod vest, indikerer at problemet, med stor sandsynlighed, har været der i noget tid, og den forrige ejer, bør have været bekendt med problemet, men har dog ikke oplyst det over for BB.</p> <p>Problemet vurderes at have været opstået i forbindelse med en udskiftning af terrassedøren mod vest. Den er monteret helt op under underbeklædningen, modsat den oprindelige i modsatte gavl, og her burde der have været mere afstand – altså dørhøjden skulle have været lavere, således der var mere tolerance.</p> |

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ad 1. Fejl og forsømmelser:</p>                                | <p>Ifølge håndbogens kap. 5.03.2, afsnit 1. forventes det at den bygningsagkyndige er særligt opmærksom på <i>"nedbøjninger og deformationer, når det vurderes, at der er tegn på skade eller der er nærliggende risiko for, at der opstår en skade. Dette gælder ikke forventelige aldersbetingede nedbøjninger, der er rent slid og ælde, som lidt pilhøjde på gamle bjælkelag, let nedbøjning af gamle lægter i ældre huse og lignende"</i></p> <p>I dette tilfælde vurderes skævhederne primært at kunne relateres til en dårlig udførelse, og ellers en <i>forventelig aldersbetinget nedbøjning</i> som dermed ikke kan forventes nævnt i tilstandsrapporten.</p> <p>Forholdet for så vidt angår det at terrassedøren mod vest, er meget tæt på under- og gavlbeklædningen, således den ikke kan åbne, er dog så tydeligt, at det burde nævnes i tilstandsrapporten – BB nævner ikke dette, <i>hvilket er en fejl</i>.</p> <p>Det vurderes at forholdene har været synlige i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen.</p> |
| <p>Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:</p> | <p>I en retvisende tilstandsrapport burde forholdene have været anført således:</p> <p>Forholdet omkring nedbøjningen i gavlene, kunne som en <i>forbrugeroplysning</i> have været anført således:</p> <p><i>Pkt. 2.2 – beklædninger</i><br/>(K1) Begge pladebeklædte gavle, ses at "hænge", bl.a. er underbeklædningen ikke vandret, og der er begrænset afstand til terrassedørenes oversider.</p> <p>Note. Skævheden vurderes at være en kombination af en dårlig udførelse af underbeklædningen, og en aldersrelateret nedbøjning i selve gavludhænget, der dog vurderes at være i ro, hvorfor forholdet primært har kosmetisk betydning – se dog også pkt. 3.1.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | <p>Forholdet omkring terrassedøren der ikke kan åbne, burde have været anført således:</p> <p><i>Pkt. 3.1 - Døre</i></p> <p>(K2) Terrassedøren mod vest, ud for opholdsstuen, er meget tæt på under- og gavlbeklædning, og har derved svært ved at åbne, uden at påføre skader på døren.</p> <p>Note: Årsagen skyldes dels at døren ikke er tilpasset gavludhængen, der ses med en mindre nedbøjning, jf. pkt. 2.2.</p> |
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | <p>Den vestlige terrassedør skal skiftes, således højden tilpasses udhængen.</p> <p>Dette kan gøres for ca. 8.500 kr. incl. moms.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 1. Forbedringer:                                | <p>Idet døren er ca. 13 år gammel, fastsættes restværdien til 89 %, jf. Skafor's Levetidstabeller, Forsikring og Pension, oktober 2001. Der er anvendt tabellen for "almindeligt vedligehold/udsat miljø" som følge af døren orientering mod vest.</p> <p><math>89 \% \times 8.500 \text{ kr.} = 7.565 \text{ kr.}</math></p>                                                                                           |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Ingen bemærkninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 1. Eventuelt:                                   | Det bemærkes at forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen, dog med tillæg af selvrisiko på 5.000 kr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## FOTOBILAG / J.nr. 17010



**Foto 1** Oversigtsbillede set fra syd – en garage ses til venstre i billedet.



**Foto 2** Oversigtsbillede set fra sydvest – bemærk terrassedøren i gavlen, og selve gavl- / sternbeklædningen.





**Foto 3** Oversigtsbillede set fra sydøst – bemærk udestuen opbygget ved boligens gavl.



**Foto 4** Gavlen mod vest, set fra tagrummet – bemærk gavlsparret, de lodrette stolper, og remmen ved tagfoden.



**Foto 5** Underbeklædningen ved vestgavlen, ses tydeligt at være skæv, og meget tæt på døren, når denne åbnes.



**Foto 6** Skævheden måles til ca. 2-2,5 cm, over ca. 50 cm.





**Foto 7** Terrassedøren mod vest er tæt på udhænget – bemærk slidmærkerne på underbeklædningen.



**Foto 8** Terrassedøren i modsatte gavl (mod øst) kan frit åbnes – bemærk karmen op mod underbeklædningen, hvor der er afsluttet med en flad liste.



**Foto 9** Pladeinddækning mod nord, ved overgang mellem udestue og boligens udhæng, ses at være tilpasset skævheden.