

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16186

Besigtigelsesdato:	14. juli 2017.
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter 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. Udtrukne tandplader. Sætning i tagkonstruktionen. 2. Utætheder i taget. 3. Utætheder i skotrenderne. . .
Klagers påstand:	Kravet er, at indklagede dækker alle omkostninger forbundet med samtlige udbedringer og øvrige udgifter, der kan henføres til sagen. (bilag 13)
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen bemærkninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet. +18gr.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Sætning i tagkonstruktionen.	Huset er et typehus, opført af et lokalt typehusfirma i 1974. Tagkonstruktionen er gitterspær. Tagdækningen er betontagsten. Der er ikke udført undertag. Tætningen af taget er udført med Rufakit, hvilket var normalt i opførelsesåret. Det fremgår af bilag 3, at gitterspærerne er fabriksfremstillede. Samlingerne mellem gitterspærernes tænger ved spærhoved og spærfod er udført med indpressede tandplader. Ved flere af disse tandpladesamlinger ses, at tandpladerne er trukket ud, så de kun har fat med det "yderste af neglene". Der er tydelig vis sket en bevægelse i tagkonstruktionen. Ved køkkenet er en væg fjernet. Denne væg har åbenbart haft en bærende funktion, idet der ses en nedbøjning i loftet dette sted. Udvendigt ses en tilsvarende nedbøjning i taget over køkkenet. (Foto 2).
Ad 1. Konklusion:	Når der anvendes gitterspærfag svarende til den type, der er anvendt, skal disse regnes bærende fra facade til facade. Der skal ikke medregnes aflastninger i form af mellemunderstøtninger. Skadebilledet tyder på, at der er anvendt præfabrikerede gitterspær til let last som f.eks. tagdækning med bølgeeternitplader. Tagdækningen er imidlertid udført med betontagsten, som er en tung last. Skillevæggene er udført med 75 mm porebetonelementer, som har fået en bærende funktion. Ejerskifteforsikringen er i færd med at indhente en ingeniørmæssig beregning af forstærkning af tagkonstruktionen og et tilbud på forstærkningen fra et håndværksfirma.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er adgang til loftrummet via en på loftlemmen fastgjort stige. Det er en fejl, at BB ikke har bemærket de udtrukne tandplader og nedbøjningerne i loft og tag over den fjernede skillevæg mellem køkken og stue.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten.	<u>1.8 Spær og lægter. UN</u> I loftrummet er observeret udtrukne tandplader, hvor tængerne i gitterspærfagene er samlet med spærhoved og spærfod. Note: Det kræver en nærmere undersøgelse udført af anerkendt statiker for at få fastslået årsagen til udtrækningerne og en mulig udbedring.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Klagers ejerskifteforsikring er i færd med at indhente tilbud på udbedringerne. Omkostningen skønnes foreløbig i størrelsesorden kr. 65.000,-.
Ad1. Forbedringer:	Der er tale om en reparation, som ikke medfører forbedringer.
Ad. 2. Utætheder i taget:	Det fremgår af bilag 13, at klager omkring 2 måneder efter overtagelsen oplevede gennemdrypning i loftet i soveværelset i forbindelse med kraftig regn. Bilag 6 og bilag 7 er fotooptagelser i forbindelse med gennemdrypningen. Ved skønsmødet var der ingen tegn på fugt i tag og lofter. Klager har opstillet en spand i loftrummet for at optage eventuelle gennemdrypninger.
Ad 2. Konklusion:	Der er ingen præcise tegn på årsagen til utæthederne. Ejerskifteforsikringen har efter KK's oplysninger anerkendt skade og udbedring i form af en reparation/ udskiftning af Rufa-kit fugningen i den del af taget, som har været opfugtet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	KK oplyste ved mødet, at der ved overtagelsen af ejendommen ikke var tegn på opfugtninger i tag og lofter. Sælger har i sælgeroplysningerne intet oplyst om utætheder i tag over soveværelset. På denne baggrund har BB ikke begået fejl eller forsømmelser vedrørende dette klagepunkt.
Ad. 2. Punktet burde være anført som	Ingen bemærkninger.

følgende i rapporten.	
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	KK oplyser, at ejerskifteforsikringen har opgjort omkostningen til ca. Kr. 15.000,-.
Ad. 2. Forbedringer.	Der er tale om en reparation, som ikke medfører forbedringer.
Ad. 3. Utætheder i skotrenderne.	I loftrummet ses, at der er fugtaftegninger i skotrendebrædderne. (Foto 6 og 7). Sælger har i sælgers oplysninger om ejendommen under pkt 2.1 anført, at taget har været utæt. Det er specielt 2 steder + skotrende. Skaderne er under udbedring. Ved den udvendige del af skotrenderne ses ingen skader, men skotrenderne er slidte.
Ad. 3. Konklusion.	Der må afventes en nærmere redegørelse om udbedringsens art, omfang og stade.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser.	Det er en fejl af formel karakter, at der ikke i forsikringsoplysningerne er anført oplysninger om tegn på tidligere utætheder, samt at udbedringen pågår iflg. sælger. Det er en fejl, at utæthederne i skotrenderne ikke er medtaget i tilstandsrapporten.
Ad. 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten.	<u>1.3 Skotrender UN.</u> Fra loftrummet ses, at der er fugtaftegninger på undersiden af skotrendebrædderne. Note: Sælger har under sælgers oplysning om ejendommen anført, at der er utætheder i taget 2 steder samt utætheder ved skotrenden. Sælger oplyser, at utæthederne er under udbedring. Der er ingen senere oplysninger om utæthedernes art, omfang eller om udbedringerne er afsluttet.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Reparation af skotrender og utætheder: Kr. 25.000,-. Fornyelse af skotrenderne kr. 50.000,-.
Ad 3. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer forbundet med en reparation af skotrenderne.

	En udskiftning vil skønsmæssigt medføre en forbedring på 80% svarende til kr. 40.000,-.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Eventuelt.	Ingen bemærkninger.