

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17163

Besigtigelsesdato:	Mandag, den 5. marts 2018, kl. 15:00
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. Spærkonstruktionen er ikke vindafstivet og tagkonstruktionen er skæv
Klagers påstand:	1. Gavlene er meget skæve, idet vindafstivningen i tagrummet mangler. Skaden er ikke bemærket i tilstandsrapporten. KL's krav er en udbedring af forholdet, der iflg. KL's tømrer næppe er muligt uden en udskiftning af taget. Kravet er derfor en opretning og et nyt tag.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Skaden anerkendes, men forholdet vurderes af mindre betydning og er derfor ikke registreret i tilstandsrapporten. BS's repræsentant vurderer, at det er muligt at løsne tagpladerne, rette tagkonstruktionen op og efterspænde de eksisterende tagplader. Forholdet kan udbedres uden udskiftning af taget.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	- 5 grader, snedække. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et ældre træsommerhus, opført som typehus i 1971. Taget er dækket med gitterspær og bølgeeternitplader med asbest. Se oversigtsfoto 1. KL overtog huset i oktober 2017 og påbegyndte en indvendig renovering af huset. Alle lodrette vægge og vandrette gulve er lige, men under renoveringen blev det opdaget, at gavlbeklædningen var skæv.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	<i>1. Spærkonstruktionen er ikke vindafstivet og tagkonstruktionen er skæv</i>
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	I tagrummet er gitterspærene ikke vindafstivede og den kraftige østenvind langs kysten har presset tagkonstruktionen mod vest, se foto 2. Gavlene hælder ca 8-10 cm pr. meter mod vest. Udhængsbeklædningen er tilsvarende skæv og tagrenden på nordsiden af huset er forskubbet. Se foto 3 og 4. Der er adgang til tagrummet via en lem i vestgavlen. Loftbeklædningen i køkken/stue hængt lidt, men der ses ikke andre følgeskader. Gulve og lofter i huset er vandrette og vægge lodrette indenfor en acceptabel tolerance.
Ad 1. Konklusion:	Skaden vurderes at være sket ved storme i årene efter opførslen og herefter bragt i nogenlunde ro. Skaden har derfor været synlig da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaden skal bemærkes med en K1-bemærkning under pkt. 1.9 Vindafstivning i en tilstandsrapport: <i>(K1) Vindafstivning af spærkonstruktionen mangler</i> <i>Note: Spærene og gavlene har forskubbet sig og er presset ud af lod</i> Skaden er ikke noteret i rapporten, der derfor ikke er retvisende i beskrivelsen af tagkonstruktionen.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes ikke muligt at foretage en opretning uden en samtidig udskiftning af de gamle og skrøbelige eternitplader. Taget skal demonteres, spærkonstruktionen oprettes og forankres forsvarligt, ny eternit-tag udlægges, gavlbeklædning og udhængsbeklædning oprettes, tagrender tilpasses og loftbeklædning eftersømmes og males. Omkostningen vurderes til... - Udskiftning af tag, 65 m², ca. 41.000 kr - Opretning og vindafstivning af spærkonstruktion, ca. 10.000 kr - Opretning af gavle og udhængsbekældning, ca. 8.000 kr - Tilpasning af tagrender, ca. 2.000 kr - Sømning og maling af lofter, ca. 10.000 kr I alt ca. 71.000 kr, incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Udskiftning af taget er en forbedring. Restværdien for det gamle eternittag sættes til 51 %, jf. Levetidstabeller fra Forsikring & Pension, oktober 2001, Eternitbølgeplader SfB(47), 45 år, almindelig vedligehold, moderat miljø. Forbedringsværdien sættes således til 49 % x 41.000 = 20.000 kr.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger