

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagkonstruktion
Klagers påstand:	Klager mener, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet i tilstandsrapporten. Klager oplyser, at de ikke ville have købt huset uden at klagepunkt og økonomien i forbindelse med en eventuel udbedring var fastlagt. Med baggrund i ovennævnte mener klager, at den bygningssagkyndige burde dække udgiften til den påførte selvrisko i forbindelse med dækning fra ejerskiftforsikringen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – skader ved tagkonstruktion: Den bygningssagkyndige har ikke under besigtigelsen i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten bemærket noget usædvanligt ved tagkonstruktionen, dog mener han, at der kunne ses opretning af spær enkelte steder sandsynligvis i forbindelse med, at den oprindelige tagdækning af tegl var blev udskiftet til eternittag. Det fremgår ikke af sælgeroplysninger, at der skulle have været problemer med lofter eller tag. Den bygningssagkyndige mener ikke, at der er en skade på tagkonstruktionen der kunne der kunne ses ved en visuel besigtigelse. Den bygningssagkyndige har genbesigtiget ejendommen på et tidspunkt hvor loftet i stuen var nedtaget, og har herefter fremsendt en rapport til forsikringsselskabet xxxxxxxxx med egne betragtninger. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2003 på side 8 nævnt følgende:

Kristianiagade 8
2100 København Ø
Telefon: 3525 0240
Telefax: 3525 3738
Internet:
www.husanke.dk
e-mail:
info@husanke.dk
Giro nr.:
1199-1-697-6954

	Pkt. 5.2: Loftsbeklædninger Mindre småhuller og revnedannelser i loftspuds. Pkt. 8.1: Tagbelægning/rygning Påbegyndende mindre erodering af oversider og lidt revnedannelser ved rygningssunderstøbning, samt mosdannelser. Enkelte steder lidt småhuller bl.a. ved rygninger og ved fastgørelser af tagplader. Karakter K1. Mindre utæthed i rygning mod syd/vest. Mindre revnedannelser ved tagplade mod nord ved udhæng. Karakter K3. Pkt. 8.4 Hætter/aftræk Uisoleret aftræk. Karakter K2. Pkt. 8.6 Tagrender/tagnedløb Ældre tagrender og påbegyndende rustdannelser på rendejern, der er ingen tagrende mod udestue. Karakter K1. Pkt. 8.8 Spær og lægter Der er påsat plastik under tagbelægning, anbefales undersøgt nærmere. Der er mindre tegn på patina fra fugt fra tidligere opfugtning iflg. vurdering. Karakter K1. Pkt. 8.12 Isolering Rester fra udskiftning af tag under isolering og mindre isoleringstykkelse. Karakter K1.	Kristianiagade 8 2100 København Ø Telefon: 3525 0240 Telefax: 3525 3738 Internet: www.husanke.dk e-mail info@husanke.dk Giro nr.: 1199-1-697-6954
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var blæsende og blandet solskin og overskyet på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.	SE.nr.: 1186 43 17

Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 19xx. Ejendommen er under ombygning, og der er udført nyt tag med IBF – betontagsten, nye tagrender, nye vinduer og døre, nyt udvendigt murværk. Den indvendige ombygning pågår. Ejendommen har gitterspær og tagrum. Der er tilhørende carport. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 2 gange før købet. Den ene gang var klager alene, og den anden gang sammen med en ven xxxxxxxx. Ejendommen købes den xx.xx. 2004 og overtages og indflyttes den xx.xx. 2004. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – skader ved tagkonstruktion: Klager flytter ind og bor i huset en periode, hvor ombygningen planlægges. Medio xxxxxx 2004 opstartes tagarbejdet. Klager forestår selv nedtagning af de eksisterende eternittagplader. Da tømrerne opstarter på arbejdet, opdager de, at der er en lunke i taget mod vest ved at 3 – 4 spær er sunket. Yderligere ser de, at 2 tænger på gratspær ikke har forbindelse til spærfod, og at der er nedbøjning på de bærende bjælker i tagrum samt stor opklodsning under lægterne på disse spær. Klager kontakter en arkitekt og en ingeniør der besigtiger stedet og udtaler, at forholdet skal udbedres og at dette var visuelt synligt på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Klager kontakter også ejerskifteforsikringen der forlanger isoleringen i tagrummet fjernet og panneloftet i stuen demonteret for bedre at kunne besigtige forholdet.

Kristianiagade 8
2100 København Ø
Telefon: 3525 0240
Telefax: 3525 3738
Internet:
www.husanke.dk
e-mail
info@husanke.dk

Giro nr.:
1199-1-697-6954

SE.nr.:
1186 43 17

	Ejerskifteforsikringen erkender skaden, og indvilger i at betale for udbedringen der beløber sig til kr. 39.250,00 incl. moms iflg. tilbud fra en tømremester, dog med fradrag af selvrisko på kr. 10.000,00. Klager mener ikke at det er rimeligt, at han skal afholde udgiften til selvrisko.
--	---

Kristianiagade 8
2100 København Ø

Telefon: 3525 0240
Telefax: 3525 3738

Internet:
www.husanke.dk
e-mail
info@husanke.dk

Giro nr.:
1199-1-697-6954

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. skader ved tagkonstruktion	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Besigtigelse i stue: Skønsmanden kunne konstatere følgende: Det tidligere nedsænkede loft var fjernet, og der var kun nedforskallingen tilbage. Der kunne måles en deformation af det oprindelige loft på ca. 80 mm på midten. Deformationen var udlignet med den opsatte nedforskalling, hvorfor panelloftet havde været plant og uden nævneværdig deformation. Besigtigelse i tagrum: Skønsmanden kunne konstatere følgende: Der var kun delvis gangbro. Gangbroen ophørte ved skorsten. Gangbroen fortsatte ikke ud over det omtalte område. Der var udlagt de oprindelige "gamle" isoleringsmåtter på loft. Der var påbegyndt isoleringsarbejde langs med tagfod. Ved at besigtige fra enden af gangbroen kunne ses: - at bærebjælken på spærfod mod syd havde nedbøjning, og at den var forsøgt fastholdt til spærhoved med 4 stk. fastsømmede lægter. - at bærebjælken ikke var ført fra gavlen mod vest og hen til en underliggende skillevæg der kunne danne understøtning, men var afkortet ca. midt ude i faget. - at bærebjælken på spærfod mod nord havde nedbøjning. - at der var udført opretning af spær, og at denne var udført i forbindelse med etablering af det nye tag som klager havde iværksat. Ved at træde ud på spær og bjælker kunne ses:

Kristianiagade 8
2100 København Ø
Telefon: 3525 0240
Telefax: 3525 3738

Internet:
www.husanke.dk
e-mail:
info@husanke.dk

Giro nr:
199-1-697-6954

SE.nr:
1186 43 17

	- at der var 2 tænger på gratspær der manglede fastgørelse til spærfod.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden mener, at de deformerede bærebjælker i tagrummet samt afstivningen af bærebjælken mod syd med lægter kunne ses fra gangbroen. De eksisterende spærfødder og bærebjælker i området over stuen kan fastgøres indbyrdes uden demontering af loft. 2. Skønsmanden mener ikke, at det havde været nødvendigt at demontere det nedsænkede loft i stuen for at fastlægge skaden og den efterfølgende udbedringsmetode. 3. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige skal begive sig ud i loftsrums rum uden gangbro. Forholdet med tængerne uden fastgørelse til spærfod kunne ikke ses fra gangbro. 4. Oprettningen af spærene i området i loftsrums rum uden gangbro er udført i forbindelse med udførelse af det nye tag. Da skønsmanden ikke kan se hvorledes dette var udført før det nye tag, kan han ikke udtale sig om dette punkt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser, ved ikke at angive de deformerede bærebjælker og den forsøgte afstivning/fastgørelse af bærebjælken mod syd til spærhoved, i tilstandsrapporten. Skønsmanden mener ikke derudover, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser.

Kristianiagade 8
2400 København Ø
Telefon: 3525 0240
Telefax: 3525 3738
Internet:
www.husanke.dk
e-mail:
info@husanke.dk

Giro nr.:
199-1-697-6954

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter
incl. moms :

Ad 1:

Udskiftning af bærebjælker i tagrum:

Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages:

1. Hultagning og rep. i tag for nye bjælker.
2. Afstivning af spærfod – fjernelse af eks. bjælke mod syd.
3. Montering af nye f.eks. limtræsbjælker.
4. Fastgørelse/ophængning af eksisterende spærfodder i nye bjælker.
5. Etablering af vederlag for nye bjælker.

Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for:

Kr. 13.000,00 incl. moms

Kristianiagade 8
2100 København Ø

Telefon: 3525 0240
Telefax: 3525 3738

Internet:
www.husanke.dk
e-mail
info@husanke.dk

Giro nr.:
1199-1-697-6954

Ad 2:

Udskiftning af loft i stue:

Skønsmanden vurderer ikke, at loftet nødvendigvis burde have været nedtaget.

1. Demontering af eksisterende pladeloft.
2. Opsætning af ny forskalling, m.v.
3. Opsætning af nyt gipsloft.
4. Udførelse af malerarbejde.

Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for:

Kr. 18.500,00 incl. moms

Alternativt kan opsættes træloft:

Skønsmanden mener, at arbejdet med opsætning af nyt træloft kan udføres for:

Kr. 16.000,00 incl. moms

Ad. 3:

Fastgørelse af tænger til spærfod:

Fastgørelse i tagrum af 2 stk. eksisterende spærfodder og tænger i området over stuen:

Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages:

SE.nr.:
1186 43 17

	1. Diverse fastgørelsesarbejder med beslag og søm. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.000,00 incl. moms Ad 4: Opretning af spær: Der er foretaget opretning af 3 stk. spærfag, i alt 6 stk. spærhoveder. Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages: 1. Fastsømning af opretningstømmer på siden af i alt 6 stk. spærhoveder. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.500,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden mener, at følgende udgifter kan betragtes som forbedringer: Ad pkt.1: Udskiftning af bærebjælker i tagrum: Skønsmanden vurderer ikke, at der kan beregnes forbedringsudgift af dette arbejde. Ad pkt. 2: Udskiftning af loft i stue: Skønsmanden vurderer, at hele udgiften kan beregnes som værende forbedringsudgift, idet skønsmanden ikke mener, at loftet havde behøvet at blive demonteret. Ad pkt. 3: Fastgørelse af tænger til spærfod: Skønsmanden vurderer ikke, at der kan beregnes forbedringsudgift af dette arbejde

Kristianiagade 8
2100 København Ø

Telefon: 3525 0240
Telefax: 3525 3738

Internet:
www.husanke.dk
e-mail
info@husanke.dk

Giro nr.:
1199-1-697-6954

	Ad pkt. 4: Opretning af spær: Skønsmanden vurderer ikke, at der kan beregnes forbedringsudgift af dette arbejde.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Skønsmanden forespurgte parterne om der var mulighed for at indgå forlig, men den bygningssagkyndige mente ikke, at han havde begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med udførelse af tilstandsrapporten. Med baggrund i dette kunne der ikke opnås forlig.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Kristianiagade 8
2100 København Ø

Telefon: 3525 0240
Telefax: 3525 3738

Internet:
www.husanke.dk
e-mail
info@husanke.dk

Giro nr.:
1199-1-697-6954