

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Nedbøjning ved gavle mod syd og nord.
Klagers påstand:	KK mener , det er en alvorlig fejl, at sidste regulære spær er placeret for langt inde for gavl og at det derfor burde være nævnt af BB i sin tilstandsrapport.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener ikke, at der er tale om en decideret fejl, at spæret er placeret et stykke inde for gavl og mener at nedbøjningen er kosmetisk.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt klart og solrigt.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning af det påklagede, da der ikke er nærliggende risiko for skade.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. ---- Nedbøjning ved gavle mod syd og nord.	Ejendommen er opført i 19xx (foto nr. 1) og opført med en traditionel gitterspærskonstruktion (foto nr. 9) med 25 graders rejsning og har tagdæking af betontegl. Ejendommen har på et senere tidspunkt fået tilbygget en vinkel. På den oprindelige hovedbygning kan der på gavl mod vej (syd) og baghave (nord) konstateres en synlig nedbøjning på henholdsvis ca. 20 og 25 mm ved vindskeder. Målt i forhold til et punkt inde ved gavlbeklædning (se foto nr. 2,3,4,5 og 6). Der er i begge gavle et udhæng på ca. 40 – 42 cm målt fra gavlbeklædning. Vindskeder er påsømmet direkte på taglægter uden anvendelse af udhængsspær (ikke unormalt for huse opført på daværende tidspunkt). KK har for nylig udskiftet gavlbeklædning på sydgavl mod vej og har i denne forbindelse endnu ikke genmonteret vindskeder (foto nr. 1). Der ses at forekomme et svaj/nedbøjning i tagfladen langs tagkanten (foto nr. 1). Gavlbeklædningen er monteret på en let lægtekonstruktion, der hviler på en limtræsdrager, som er anbragt på gavlens formur (foto nr. 1,2 og 8). Gavltrekanten understøtter taglægter som er sømmet fast i skelletkonstruktionens øverste lægte (foto nr. 7). Sidste spær før gavle er anbragt ca. 40 – 42 cm bag gavltrekant/gavlmur (foto nr. 7). Der forekommer ingen skader på tagsten udover en enkelt rygningsten, som er flækket på langs ved sydgavl (foto nr. 10).
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at ejendommens tagkonstruktion er opført med en mindre god håndværksmæssig finish og udførelse. Det er endvidere skønsmandens opfattelse, at det sidste tagspær før gavle er placeret atypisk, i det man normalt - også på opførelsestidspunktet ville placere spæret til

	understøtning over gavlens bagmur (det vil sige ca. 15 – 20 cm bag ydersiden på formuren til gavlen). I det aktuelle tilfælde er der i stedet for et understøttende gavlspær, opført en let konstruktion med gavlbeklædning, som nu understøtter taglægter (foto nr. 7). Det er skønsmandens opfattelse, at man på opførelsestidspunktet har fået oplagt tagstenene inden den understøttende gavltrekant er blevet udført. Hvorved der er fremkommet den nu konstaterbare nedbøjning, man ikke umiddelbart har kunnet/ville rette op på. Der er derfor skønsmandens klare opfattelse, at den nu konstaterbare nedbøjning har været uændret siden opførelsen og ikke er en følge af en svag konstruktion. I det gavltrekanten med beklædning, udgør en mindst lige så stabil understøtning for tagudhænget, som et eventuelt gitterspær. Den flækket rygningsten ved sydgavl, kan ikke tilskrives nedbøjningen, men ene og alene for stram monteringsskrue. Desuden bære den flækket rygningsten præg af, at have været defekt i mange år (måske fra opførelsen), uden at have forvoldt fugtskade indvendigt. Det er skønsmandens vurdering, at der ikke er tale om en skade, eller konstruktiv betydende fejl, med risiko for forværring, men snare et kosmetisk uheldigt synsindtryk.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at nedbøjningen må betragtes, som værende af kosmetisk karakter og kunne være nævnt i BB's rapport med karakteren K0. Det er endvidere skønsmandens opfattelse, at den flækket rygningsten ved sydgavl, ikke umiddelbart kunne ses under en normal besigtigelse af ejendommen. Såfremt den var observeret kunne karakteren K3 (k2) have været anvendt.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens opfattelse, at det foreliggende tilbud fra tømrermester xxxxxxxx omfatter en total renovering af tagkonstruktionen. Inklusive omlægning af undertaget med manglende afstandslist, som <u>er</u> nævnt i tilstandsrapporten. Det er skønsmandens opfattelse, at det er unødvendigt at ændre tagkonstruktionens gavle. I det nedbøjningen burde kunne genoprettes ved opkilning af de enkelte taglægter, med støtte fra gavltrekanten, som anses at

	være tilstrækkelig stabil for dette. Der må evt. påregnes lidt tilpasninger ved tagsten og vindskeder, samt mod gavlbeklædning. Anslået omkostninger incl. Udskiftning af flækket rygningsten ca. kr. 5.000,- Ovenstående løsningsforslag tager dog ikke højde for udbedring af de manglende afstandslister ved undertaget.
Ad1. Forbedringer:	Det er skønsmandens opfattelse, at opretningen af nedbøjningen må betragtes som værende en 100% forbedring af eksisterende forhold fra husets opførelse. Det vil sige forbedringsandelen udgør kr. 5.000,-
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen