

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 5072

Klagepunkt nr. 1:

(Forkert udført tagkonstruktion/tagbelægning.)

Der kunne konstateres følgende:

Ejendommen er et 1½-plans muret hus opført oprindeligt i 18xx.

Det må antages, at der over tid er foretaget jævnlige renoveringer.

Taghældningen er på ca. 45 grader, og der er oplagt fiberarmerede tagplader af typen B7 ("½ størrelse") – se foto nr. 1.

Udefra ses ingen tegn på sætninger eller lunger i tagflade – se foto nr. 2 – idet bemærkes, at skorstenspipen er nyopført.

Ved nærmere besigtigelse af tagplader – se foto nr. 3 – ses synlige dele af hjørneafskæringer, hvilket indikerer utilstrækkeligt overlæg.

Al beklædning (loft og vægge) på 1.sal var før nærværende besigtigelse nedtaget/fjernet af KK.

I tagrum opstillede syn- og skønsmanden en wienerstige på samme sted som den oprindelige loftlem var placeret. Begge parter godkendte stogens placering.

Foto nr. 4, 5, 6, og 7 viser mulig besigtigelse fra denne stige.

Foto nr. 4 viser en håndværksmæssig uacceptabel udført opklodsning af taglægter i forbindelse med opretning af tagkonstruktion.

Foto nr. 5 viser hul i tagplade ved kip.

Foto nr. 6 viser sted med manglende understøtning af tagplader samt "klods på klods" opklodsning af taglægte.

Foto nr. 7 viser hvorledes tagskruer ikke har fat i begge tagplader.

Den af BB i TR under pkt. 8.4 nævnte faldstammeudluftning ses på foto nr. 8.

BB præciserer, at da han ved besigtigelsen ikke kunne se afslutningen på faldstammens udløb (intet i tagflade), konkluderede han skønsmæssigt at den måtte udmunde i tagrum.

Parterne var enige om at udmundingen - som vist på foto nr. 8 - ikke kunne ses fra loftlem, da loftisolering på besigtigelsestidspunktet dækkede herfor.

Loftisolering dækkede tillige for hanebånd.

Foto nr. 9 viser indsigt ved skunklems tidligere placering.

Konklusion:

Der er tale om et ringe og forkert udført underlag for oplagte tagplader, ligesom bemærkes, at der er stor risiko for stormskade, da mange taglægter er sømmet ned i endetræ og tagskruer ikke har fat i begge tagplader.

Tagplader er ikke oplagt i henhold til forskrifter herfor (manglende overlæg mv.).

Fejl og forsømmelser :

Det er skønsmandens opfattelse, at forholdene var tilstede/synlige ved BB's besigtigelse den xx.xx.2005.

B.B. burde nøjere have beskrevet de ovenfor nævnte forhold, inklusiv note med angivelse af risikoen herved.

Skønsmanden anser det for en forsømmelse, at BB ikke har bemærket disse specifikke opklodsningsforhold.

Endvidere burde BB have konstateret det manglende tilstrækkelige overlæg ved tagplader.

Karakteren burde have været K3 /alternativt UN.

Afslutningsvis bemærkes dog, at BB's karaktergivning ved tagkonstruktion overvejende udgøres af K3.

Da skunklemme mv. er fjernet, kan skønsmanden d.d. ikke afgøre, hvorvidt det på besigtigelsestidspunktet var realistisk at skunkrum kunne/skulle besigtiges.

**Økonomisk overslag
incl. moms:**

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 1 omfatter nedtagning af eksisterendetagbeklædning incl. forkert underbygning/opklodsning. Udførelse af korrekt underlag/lægtning for genoplægning af tagplader. Det er skønsmandens opfattelse at korrekt oplægning vil inkludere en ny række tagplader pga. tidligere manglende overlæg. Incl. stillads og et ikke nærmere specificeret antal nye tagplader.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 75.000

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 10.000