

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Der klages over konstruktionsfejl i tagkonstruktionen, herunder for stort lag grus på tagfladen. Forholdet har medført vandindtrængning og følgeskader.
Klagers påstand:	Forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS forklarer, at nedbøjning / skade er opstået efter fjernelse af indvendige skillevægge som, selvom de var lette, har haft en bærende funktion. Taget er ikke dimensioneret så bjælkespær kan spænde over hele husets bredde. På den baggrund afviser BS klagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	14 grader, skyet
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. ---	Indvendig kunne ses fugtskader flere steder langs ydermure, revnedannelser i overgang mellem loft og ydervæg. Desuden var et større område af loftbeklædningen i oprindelig hall fjernet. Der var fjernet let skillevæg mellem køkken og oprindelig hall og muret væg mellem oprindeligt toilet og entre samt dørparti mellem entre og oprindelig hall. Disse arbejder er udført efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten. (se foto af skitsetegning). Der er tillige fjernet skillevæg mellem køkken og spiseplads. Her er i stedet indlagt bærende bjælke. Udvendigt kunne konstateres, at al grus er fjernet fra taget. Der pågår tilbygning /ombygning. Tagfladen er belagt med tagdug. Der ses nedbøjning i tagfladen ca. midt på. Tagdugen har flere steder løsnet sig fra sternkanterne. Dette ses særligt, hvor zinkprofilet er fjernet. Mod nord kunne stige ikke opstilles på besigtigelsesdagen for udarbejdelse af tilstandsrapporten, da den konstruktion (terrasse) man kan stille stige på i dag ikke var der dengang.
Ad 1. Konklusion:	Da grusbelægningen er fjernet, kan det ikke konstateres om der var forhold som skulle gøre, at BS måtte vurdere at der her var tale om en ganske ekstraordinær grustykkelse. BS skal ikke tage forbehold for grus på tagfladen. Det er et normalt forekommende forhold. BS besigtiger i forhold til visuelt synlige skader. Spærkonstruktionen har holdt i mere end 50 år og er udført i almindelige bjælkespær. Der var ikke krav om at spær skulle være udført i limtræ – det er de statiske beregninger der er afgørende. Da der er lagt tagdug på (som formodes at være nyere end det oprindelige) er der sandsynligvis også lagt ny grusbelægning. Grusbelægning skjuler til dels nedbøjning når man besigtiger taget udefra. At der er lagt flere tons grus på end taget kan bære kan BS kun vurdere, hvis han f.eks. kan konstatere synlig nedbøjning på besigtigelsesdagen. Skaderne ved sternkanter, hvor tagdugen er rykket ud fra zinkprofilet, vurderes at være sket i forbindelse med at nedbøjningen i taget opstår. Indvendige nedbøjninger og skader er sket efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Det må vurderes, at huset ikke har fejl i konstruktionen i forhold til den oprindelige rumfordeling. Nedbøjningen vurderes at ske i forbindelse med fjernelse af skillevæg mellem køkken og hall (skillevæggen var udført som let konstruktion, men kan meget vel have haft en bærende funktion). Fjernelse af den murede skillevæg fra entre til toilet kan have svækket bæreevnen yderligere. Skillevæg fra entre til hall var oprindeligt kun et dørparti.

	Det ses, at der er fjernet indvendige vægge i huset tidligere. Der er tegn på at man har stabiliseret bl.a. med bærende bjælke (mellem spiseplads og køkken). Skaden er opstået efter udarbejdelse af tilstandsrapporten og det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at konstatere om der har været synlige tegn på nedbøjninger i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS kan ikke tillægges fejl eller forsømmelser.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 1. Forbedringer:	