

Oversigt over klagepunkter:

1. Tagkonstruktion
2. Inddækning omkring skorstenen

Klagers påstand:

1. Tagkonstruktion:

Spær har sat sig

Der mangler bærende konstruktioner.

Der er potentiel nedstyrtningssrisiko, hvis man kravler ind på loftet.

Det er indklagers vurdering, at den bygningssagkyndige har fejlvurderet skadens omfang så meget, at der i stedet for dennes vurdering er tale om en skade, der kan medføre skader på andre bygningsdele og dermed er kritisk, som minimum burde de have givet den UN. VI kan samtidigt konstatere, at ovennævnte skade slet ikke er nævnt i tillæg til tilstandsrapporten, hvor overslag på omkostninger er opstillet.

2. Inddækning omkring skorstenen

I tilstandsrapporten er nævnt, at sælger oplyser at taget har været utæt. Vi kan konstatere, at den bygningssagkyndig ikke har forholdt sig til dette, da det viser sig, at der slet ikke forefindes nogen inddækning omkring skorstenen, blot fugemasse der er malet sort. Dette er konstateret, fordi vi i uge 42 har oplevet, at der regnede ind ved skorstenen. Det har siden regnet ind et par gange mere, og vi kan konstatere, at væg ved skorsten evt. har tegn på fugt.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Tagkonstruktion

Ingen bemærkninger.

2. Inddækning omkring skorstenen

Sælger var ikke til stede ved huseftersynet, og den bygningssagkyndige oplyste, at han ikke har talt med sælger.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Det var delvis overskyet, vindstille og tørvejr.

Øvrige forhold:

Indklager gør gældende, at den bygningssagkyndige ud over tilstandsrapporten har udarbejdet en tillægsrapport.

Denne tillægsrapport er ikke omfattet af huseftersynsordningen, og jeg tager ikke stilling til denne i nærværende skønserklæring.

I håb om, at finde tegninger af tagkonstruktionen hos bygningsmyndighederne, har jeg ved besøg hos Syddjurs kommune modtaget tegninger, der er vedhæftet skønserklæringen som bilag.

Tegningerne bidrager ikke til afklaring af årsag til, at der er nedbøjning i tagrygning og loftsflade.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
------------	--------------

Ad 1.

Tagkonstruktion

I tagrygning er der nedbøjning. Se fotos nr. 4 og 5.

I loft i stue er der ligeledes nedbøjning. Se fotos nr. 6 og 7.

Nedbøjningen i loftsfladen er i størrelsesorden 6 cm, hvilket er væsentligt mere, end nedbøjningen i tagrygningen.

På grundlag af oplysninger fra indklager og på grundlag af tegninger i henhold til vedlagte bilag skønnes, at der i 1988 er udført en tilbygning, som ses på facadetegning på side 15. Tilbygningen er fløjen til venstre for gavlen. Se ligeledes foto nr. 1, hvor tilbygningen ligeledes er til venstre for gavlen. Tilbygningen fremgår ikke af plantegning på side 12.

Den største nedbøjning i loftsfladen findes, hvor tilbygningen og det oprindelige hus er bygget sammen.

Årsagen til, at nedbøjningen i tagrygningen er væsentlig mindre, end nedbøjningen i loftet kan være, at der efter udførelse af tilbygningen muligvis er udført ny tagdækning oven på den eksisterende, og denne mulige nye tagdækning kan være oprettet. I så fald kan nedbøjningen i tagryggen være opstået efter udførelse af den nye tagdækning, og nedbøjningen i loftsfladen kan i det væsentlige være ældre.

Undersøgelse af den præcise årsag til nedbøjningen og eventuel udbedring forudsætter, at der udføres destruktive undersøgelser.

Jeg skønner, at der af tilstandsrapporten burde fremgå, at der er nedbøjning i loftet i stuen, og karakteren burde være UN.

Af tilstandsrapporten fremgår, "Loftet hænger en del i stuen. Ses ved tilbygning". Karakteren i tilstandsrapporten er K1.

Den resterende del af skønserklæringen er således en foreløbig vurdering, som skal korrigeres, når der er udført destruktive undersøgelser.

Ad 1. Konklusion: I tagrygning er der nedbøjning.
I loft i stue er der ligeledes nedbøjning.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der af tilstandsrapporten burde fremgå, at der er nedbøjning i loftet i stuen, og karakteren burde være UN.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Foreløbig skønnet overslagspris for forstærkning af tagkonstruktion ved udførelse af bjælke eller på anden vis forstærkning af tagkonstruktionen i nødvendigt omfang udgør kr. 25.000.

I overslagsprisen er indeholdt demontering og reetablering af tagdækning i nødvendigt omfang for at udføre forstærkning.

I overslagsprisen er ikke indeholdt opretning af loftsfladen i stuen, idet der af tilstandsrapporten fremgår, at loftet hænger.

Ad 1. Forbedringer: Jeg skønner, at forstærkning af tagkonstruktionen ikke forlænger tagkonstruktionens levetid ud over det, der burde kunne forventes.

Jeg skønner derfor, at forstærkning ikke medfører forbedringer.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
------------	--------------

Ad 2. Inddækning omkring skorstenen

Indklager har oplyst, at taget er utæt ved skorstenen.

På grundlag af besigtigelse i tørvejr kan jeg ikke bekræfte eller afkræfte, at taget er utæt ved skorstenen. Det kræver, at taget besigtiges i regnvejr.

Det kan ikke på grundlag af besigtigelse udelukkes, at en tidligere tagdækning er bevaret som undertag. I så fald skal der være en form for inddækning mellem dette mulige undertag og skorstenen. Inddækning mellem skorsten og tagdækning er i så fald af sekundær betydning.

Mellem tagdækningen og skorstenen er der udfuget med fugemasse, som naturligvis revner. Se foto nr. 10.

Af tidligere ejers oplysninger fremgår, at taget har været utæt ved skorstenen. Det fremgår ikke, at taget var utæt, da ejeroplysningsskemaet blev udfyldt og underskrevet.

Af tilstandsrapporten burde fremgå, at der er revner i fuge mellem skorsten og tagdækning. Karakteren burde være K2 eller UN.

Ad 2. Konklusion: På grundlag af besigtigelse i tørvejr kan jeg ikke bekræfte eller afkræfte, at taget er utæt ved skorstenen. Det kræver, at taget besigtiges i regnvejr.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Af tilstandsrapporten burde fremgå, at der er revner i fuge mellem skorsten og tagdækning. Karakteren burde være K2 eller UN.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Overslagspris for udførelse af inddækning omkring skorsten skønnes at udgøre kr. 6.000.

Ad 2. Forbedringer: Jeg skønner, at udførelse af inddækning omkring skorstenen ikke forlænger tagdækningens levetid ud over det, der kan forventes.

Jeg skønner derfor, at udførelse af inddækning omkring skorstenen ikke medfører forbedringer.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.