

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 17027

Besigtigelsesdato:	10. maj 2017
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.L.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :00	

d.	
----	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende beskrivelse af skævhed i tagkonstruktion over terrasse.
Klagers påstand:	Under havearbejde, i det ny erhvervede sommerhus, blev det opdaget, at tagkonstruktionen over terrassen hældte nedad. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Men da der er anført en K2 bemærkning om, at der mangler vindafstivning i tagkonstruktionen, med en note bemærkning om, at tagkonstruktionen kan blive skadet under kraftig vindpåvirkning, er spørgsmålet derfor, hvorvidt den manglende vindafstivning har været årsag til deformationen og hvorfor denne allerede opståede skade så ikke er beskrevet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB erkender at tagkonstruktionen er skæv, og at forholdet ikke er nævnt i hans tilstandsrapport. BB mener at skævheden er opstået som følge af stormvejr, som følge af de af ham anførte manglende vindafstivning. BB mener at skævheden vil kunne rettes op ved montering af de omtalte manglende vindtræksbånd.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved kontrolbesigtigelsen var det skyet og småregn. Temperaturen omkring 8 -10 grader.
Øvrige forhold:	KL har ikke tegnet ejerskifteforsikring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Manglende beskrivelse af skævhed i tagkonstruktion over terrasse.	Foto 1: Ejendommen Stærevej 22, 4872 Idestrup Sommerhus opført i 1975 på støbt sokkel og træskellet konstruktion. Foto 2: Den overdækkede terrasse ses at have et knæk over gavlen til selve beboelsen. Foto 3 + 4: Fra den relativt ny opsatte terrassedæk – der kan konstateres at være vandret, kan der med laser måleinstrument, måles 3,5 cm nedbøjning i højre side af terrasse og ca. 5,5 cm i venstre, målt mellem forkant af terrasse og klods op ad gavlvæg til beboelse. Foto 5: Gavl kan måles at være ca. 1,5 cm ude af lod over 60 cm – hvilket også er gældende for spærrene i tagrum over terrassen. Foto 6: For de resterende spær i tagkonstruktion, over selve hovedhuset/beboelsen, kan disse konstateres at stå i lod. Derfor ingen indikation på, at der er sket en forskubning/væltning af spærrende som følge af manglende vindafstivning. Foto 7: Ved spærret over gavl til hovedhuset/beboelsen kan der i tagrum ses at være et tydelig ”knæk”, hvor konstruktionen over terrassen falder nedad. Der kan ikke konstateres revnede tagplader. Foto 8: Det kan konstateres at <u>alle</u> taglægter fejlagtigt er samlet over de sidste spær, hvilket svækker sammenhængningen til hovedhuset. Foto 9 + 10: Sokkel under terrassedel går udbrudt fra huset og ud under terrasse. Der kan ikke konstateres sætningsrevner i hverken sokkel i højre eller venstre side. Men blot enkelt hårfin ubetydelig svindrevne. Derfor ikke umiddelbare indikationer på sætningsskader. Foto 11: Flugtning af vinduer fra hovedhuset og over vinduer i sideparti ved terrasse, indikerer, at der ikke er sket sætninger i facadeniveau, men alene ”sætning/deformation” i selve tagkonstruktionen. Foto 12: I venstre sokkel forkant, kan der konstateres at være udført et indhak, hvor der er nedstøbt en ubenyttet genvindstang, som må antages at have været tiltænkt anvendt til forankring af tagkonstruktionen. Den nyere terrasse er anlagt på kanten af et fundamentshak på det eksisterende fundament.

	BB har gjort følgende bemærkning i sin tilstandsrapport under vindafstivning pos 1.9: K2: Tagværk er uden vindafstivning ("storm-lægter" eller trækbånd) Note: Tag kan blive skadet ved meget kraftig vindpåvirkning hvis der ikke afstives Deformationen/skævheden af tagkonstruktionen over terrassen er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at deformationen i tagkonstruktionen over terrassen <u>ikke</u> er opstået som en følge af den manglende vindafstivning (diagonal lægte, eller diagonal trækbånd). Deformationen bærer præg af at have været til stede i gennem flere år – sandsynligvis fra omkring/umiddelbart efter husets opførelse i 1975. Der kan kun gisnes om den egentlige årsag, da der ikke foreligger en entydigt indikation på hændelsen. Følgende hændelse kan evt. være årsagen: 1) Terrassen er oprindelig udført som en "åben" terrasse uden tagkonstruktion, men blot med et terrassedæk og evt. med lukkede sider. Kort tid/umiddelbart efter, er der udført overdækning over terrassen. Hvilket indikeres af, at alle lægter er samlet med stødsamlinger over hovedhusets gavlspar. Samt at sternbrædder ud for den overdækkede terrasse, i begge sider også er samlet med stødsamling netop ved overgangen til hovedhuset. - I forbindelse med udførelse af tagkonstruktionen over terrassen er denne ikke udført med tilstrækkelig håndværksmæssig omhu, specielt med hensyn til flugtning med tagkonstruktionen på hovedhuset. Hvilket kunne betyde at tagkonstruktionen over terrassen er "født" skæv. 2) Understøtningen for tagkonstruktionen er oprindeligt udført for svag, hvorved der er sket en deformation nogle år efter opførelsen. Synlige tegn på deformation/sætninger er nu udbedret af tidligere ejer og skjult i renoveret facade og terrassedæk konstruktion, men tagkonstruktionen er forblevet skæv. 3) Fundamentet under den overdækkede terrasse har ikke været udført i en tilstrækkelig bærdygtig jordbund, hvorved der er opstået en sætning i fundamentet, der har resulteret i den skæve tagkonstruktion. Synlige tegn på sætninger i fundament og sokkel er efterfølgende blevet udbedret og malet og kan ikke ses i dag. Men opretning af tagkonstruktionen er ikke foretaget.

	Søgning på Gulvborgsunds kommunes Weblager (byggesags arkiv) har ikke bragt nyttige oplysninger for dagen, da der ikke forelå tegningsmateriale. Det er skønsmandens vurdering, at den i dag konstaterbare skævhed i tagkonstruktionen over terrassen ikke viser tegn på at ville sætte sig yderligere. Samt at skævheden /deformationen kun har kosmetisk betydning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB har begået fejl ved ikke at have gjort bemærkninger til den skæve tagkonstruktion i sin tilstandsrapport. Begrundelse: Selvom deformationen – jvf. ovenstående, ikke vurderes at have andet end kosmetisk betydning, må det forudses, at en deformation/skævhed af denne størrelse, vil give anledning til bekymring hos en ny ejer. Hvorfor Huseftersynsordningen netop er beregnet for at den slags skadesforhold bør bemærkes og tydeligt gives information omkring. Netop for at der ikke kan opstå usikkerhed hos en bruger i forbindelse med ejendommens bedømmelse. (HB afsnit 5.04. 11 og 12)
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Det er skønsmandens vurdering, at forholdet kunne have været beskrevet som flg.: K1: Tagkonstruktionen over den overdækkede terrasse er skæv og hælder nedad mod gavl. Note: Der er ikke tegn på at der er sket sætning i fundament eller facade, ej heller indikation på at der vil ske yderligere sætninger. (Tagkonstruktionen kan evt. være udført skæv ved opførelsen).
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering, at tagkonstruktionen kan oprettes som flg.: Demontering af de yderste lister i loftet på den overdækkede terrasse, hvorefter tagremmens forankring til facaden frigøres. Herefter løftes tagkonstruktionen <u>forsigtigt</u> med donkrafte, eller "soldat" (afstivningsværktøj) til flugtning med hovedhusets tagkonstruktion. Der anbringes forsvarlige kiler for opklodsningen og tagrem forankres forsvarligt igen til facaden. Skønnet omkostning ca. kr. 6.000,
Ad1. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedring i forbindelse med opretningen.

Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen