

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	Ad 1: Skade på fundering ved tilbygning Ad 2: Skade på tagkonstruktion på hovedbygning
Klagers påstand:	I forb. med planlagt hussalg blev der udført ny tilstandsrapport (TR) med bl.a. følgende bemærkninger: <u>Ad 1:</u> "UN" pga. risiko for funderingsproblem på tilbygning. <u>Ad 2:</u> "UN" pga. risiko for belastningsproblem i tagkonstruktion. Dette fremgår ikke af den TR vi modtog ved huskøb. Mener BB burde have beskrevet samme forhold, som ovenfor. Huset kan derfor ikke sælges før afklaring af ovennævnte er sket, og da med stort tab til følge.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	<u>Ad 1:</u> Revne langs tilbygning er nævnt og normalt forekommende; - mere reglen end undtagelsen. Murværk var ikke synligt ude af lod således, at der var tegn på udvikling af sætningsskader. <u>Ad 2:</u> Taget har ligget min. 8 år og havde ikke tegn på skade. "Et mindre svaj" i taget er ikke indikation for svækkelse i tagkonstruktionen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvejr/overskyet + 3° C.
Øvrige forhold:	xx ejerskifteforsikring har afvist dækning for Ad 1, men dækker Ad 2, minus selvrisko 25.000.- kr. En endnu tidligere TR fra 1997 kan ikke skaffes via FEM-sekretariatet. Skønsmanden forholder sig ikke til indhold af xx-tillægget.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1: Fundering/sætning af tilbygning:	Et-planhus opført 1972 (bygning A-1) oprindelig med "let" tagdækning. Tilbygning 1975 (A-2) oprindelig som ensidigt tag med pap/brædder. Senere (ukendt) er tagdækning på A-1 udskiftet til "tungt" betontag og tilbygning A-2 påført rejsning og betontag (evt. indenfor ca. 8 år). (Foto 1+2+3+11). Ved tilbygning –husmur i hjørne over vandtank ses øverst revne i lodret fuge, som fortager sig nedad mod tanken (foto 6). Sokkel, murværk og fuger fremstår i øvrigt uden tegn på revner. Med loddestok (60 cm) konstateres vandret hældning udad (foto 13). Muren har tilsvarende lodret hældning udad (foto 12). Murfladen buer let ca. midtfor. Der synes ikke afvigelse i fuge mellem murværk og karmparti (foto 3+4). Mindre afvigelse ved dørparti (foto 10). I køkkengulv ses finrevne i klinkefuge ca. langs overgang tilbygning. Svag hældning udad i loftkonstruktion. Udvendigt er udført geoteknisk undersøgelse xx. 2006 (foto 14).
Ad 1. Konklusion:	Tilbygning ca. fra 1975 skønnes ad åre at have sat sig. Husets tagkonstruktionen er nyere; ca. 8 – 9 år. Tilbygningens tag < 8 år.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	<u>TR pos. 1.2:</u> "K1 – mindre revner i sokkelpuds med skruk partier" . - Det burde være lokaliseret hvor, det er konstateret. <u>Pos. 3.1:</u> "K 1 – Revne i facade mod (-skal være- NV) ved tilbygning..." <u>Pos. 6.2:</u> "K2 – Revne i gulv ved tilbygning samt 3 knækkede klinker". <u>Side 4:</u> oplyses det at have haft: "A3 snittegning + A4 plantegning af hus med delvis konstruktionsbeskrivelse". Revner i hjørne og køkkengulv kunne indikere mulighed for sætning. Tilbygninger (især ved selvbyg) kræver skærpet opmærksomhed. Det skønnes visuelt vanskeligt at bedømme, hvorvidt det er mindre god håndværksudførelse, eller tegn på svækket bæredygtighed. BB kan derfor supplere sin vurdering ved anvendelse af vaterpas "i kort udgave" (jfr. håndbogen), og derved have konstateret nævnte forhold. I så fald er UN mere korrekt. (Eksempel i håndbogen p.13 angiver mulighed for K1, hvis sætning "skønnes at være i ro").

Journal nr. 7207

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Der foreligger tilbud fra xx a/s kr. 77.500.-
Ad 1. Forbedringer:	Skønnes ikke forbedring at udføre solid fundering.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 1. Eventuelt:	KK's fotos (bilag 11) skønnes korrekt beskrivende for situationen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2: Tagkonstruktion	Iflg. "notat" fra ingeniørfirma xx.xx.06 er der i sommer 2007 udført afstivningsforanstaltning i tagkonstruktionen evt. med mindre justering af spærprofil. Dette efter aftale med Xx Forsikring. (Ukendt, om der er sket kontrolvurdering). I tagrum ses ikke tegn på, at der har været deformation eller revner i samling af spær-tænger-lasker. Eftersømning ses ikke udført. Der er alene påsat nye spær-lasker. (Proceduren kendes ikke). Der ses udvendigt svag nedbøjning ca. over soveværelse ved sydgavl (kan ikke ses på fotos). (Der tages her ikke stilling til, hvorvidt retableringen er korrekt udført som forudset i notatet fra ingeniørfirmaet).
Ad 2. Konklusion:	Det kan d.d. ikke afklares, hvorvidt udvendigt og indvendigt syn ville have bemærket yderligere nedbøjninger eller tegn på svækkelser.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BB har haft tegning med oplysning om "let tagdækning", som er ændret til "tungt" betontag; (A1+A2). Det burde være bemærket i TR samt skærpet opmærksomheden. BB skal ikke udføre statisk beregning/vurdering. Erfaringsvis kræves forstærkning af spærfag ved ændring fra let til tungt tag. Da det ikke var udført her - kunne det anbefales undersøgt; her med UN. BB nævner ikke nedbøjninger, men i pos. 8.9: <i>"K3 – vindafstivning i tagkonstruktion ej ført ned til bund spær"</i> samt note: <i>"supplerende skrålægter med godt overlæg føres til bundrem"</i>. BB nævner side 5: <i>"skjulte konstruktioner delvis skønnet, da der ikke forelå fyldestgørende tegninger...."</i>. BB har således vurderet og givet sin bedømmelse af risiko i tagkonstruktionen.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Xx forsikring har betalt for renovering af tagkonstruktionen, men med fradrag for selvrisiko 25.000.- kr.
Ad 2. Forbedringer:	Reparationsarbejde, der gør konstruktionen korrekt tilfører ikke forbedringer.

Journal nr. 7207

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelse:	ingen