

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/03225

Besigtigelsesdato:	10. september 2018, kl. 15:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Større nedbøjning af tagudhæng mod syd. 2. Den bærende stolpe vurderes underdimensioneret, ikke udført af certificeret konstruktionstræ, med sprækker samt skæv og ude af lod. 3. Punktfundamentet vurderes underdimensioneret og skruer ved stolpefod vurderes underdimensioneret.
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at nedbøjningen er korrekt beskrevet, og at skade på stolpe og fundament ikke er nævnt.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener, at rapporten er dækkende og tilføjede, at sælger har oplyst, at skaden var sket ved opførelsen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, 18°C.
Øvrige forhold:	OBH Ingeniørservice A/S har pr. kulance tilbudt en forligsmæssig erstatning på kr. 5.000,- til fuld og endelig afgørelse, jfr. mail af 17. maj 2018.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Større nedbøjning af tagudhæng mod syd:	Der er synlig nedbøjning af tagudhængen/ overdækningen mod syd, og nedbøjningen er tidligere målt til 49 mm på husets tværstrækning som er 8570 mm, hvilket svarer til 1/175 af spændvidden, hvilket ikke er acceptabelt, især ikke, da der kun er tale om egenvægtsbelastning. I Viborg Kommunes byggesagsarkiv var der ingen tegninger, der viser udhængets opbygning, herunder ændringen af tagkonstruktionen fra sadeltag til pulhtag. Fra tagrummet kunne det ses, at der ud for søjlen er monteret en rem vinkelret på gavlen, og denne rem er understøttet på søjlen samt i den nordlige ende på ydervægskonstruktionen. Udhængt er en lukket konstruktion, men det skønnes, at bjælkespær spænder fra læmurene, der er bygget i forlængelse af øst- og vestfacader, og til remmen over søjlen.
Ad 1. Konklusion:	Det er sandsynligt, at en vis del af nedbøjningen er opstået allerede ved monteringen, som iflg. det ved åstedsforretningen oplyste er udført ca. 2007. En væsentlig del af nedbøjningen forventes at kunne fjernes ved udskiftning af søjlen, se pkt. 2, men skal der ske fuld opretning, skal vindskede demonteres, og der skal ske mindre demontering herunder opskæring af overpap ved samlinger, og afslutningsvis udføres ny overpap.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under punkt 1.15 anført: "K1. Tagudhæng mod syd er med lettere nedbøjning. Note: Det blev oplyst ved besigtigelsen at forholdet opstod i forbindelse med understøtningen. Forholdet vurderes uden betydning for bygningens stabilitet og der skønnes ikke at være risiko for følgeskader." Vurderingen er ikke korrekt, da evt. kollaps af søjlen, se punkt 2, vil medføre, at udhængt styrter ned.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.8 Spær og lægter burde anføres: K3. Der er større nedbøjning af udhæng mod syd. Note: Årsagen skønnes at være manglende bærevne af den understøttende søjle, hvorfor der er risiko for nedstyrtning af udhængt.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring/opretning af det 16 m2 store udhæng skønnes at koste kr. 14.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Ved reparationer er der ikke tale om forbedringer.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Den bærende stolpe vurderes underdimensioneret, ikke udført af certificeret konstrukstræ, med sprækker samt skæv og ude af lod:	Den bærende træstolpe har et tværsnit på 90 x 95 mm og en længde på 3360 mm. Den har en vridning på den nederste del og en udbøjning om begge de lodrette akser samt flere større sprækker (op til 5 mm), hvorfor den ikke skønnes at opfylde kravene til bæreevne, hvilket efter daværende norm DS 413 skulle have været minimum konstruktionsklasse K 18 for den anvendte dimension.
Ad 2. Konklusion:	Stolpen bør udskiftes til ny stolpe i limtræ eller i konstrukstræ klasse C 18.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der kun anført under 2.2. Beklædninger: " K1. Træstolpe under udhæng mod syd har ikke tilstrækkelig afstand til terræn. Note: Der er ikke konstateret følgeskader ved besigtigelsen." Dermed er stolpens deformationer og sprækker ikke anført, hvilket de burde være.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under 2.1 Facader/gavle burde anføres: K3. Bærende træstolpe under udhæng mod syd er vindskæv, har udbøjning og store sprækker. Note: Der er risiko for bæreevnesvigt og dermed skader på andre bygningsdele.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af stolpen skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Med en skønnet levetid på 40 år er der tale om en forbedringsværdi på 25 % eller kr. 1.250,-.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Punktfundamentet vurderes underdimensioneret og skruer ved stolpefod vurderes underdimensioneret:	Punktfundamentet var ikke frigravet, hvorfor det ikke kan vurderes, om det er tilstrækkeligt. Der er anvendt en søjlesko med 2 M8 franske skruer på den ene side og 1 stk. på den anden side samt 3 mindre skruer. Samlingen skønnes styrkemæssigt at være tilstrækkelig til optagelse af de opadrettede kræfter.
Ad 3. Konklusion:	Ud fra det visuelt konstaterbare, kan der ikke skønnes at være nogen fejl her, selv om den håndværksmæssige udførelse kunne være bedre.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Iflg. det ved åstedsforretningen oplyste, var fundamentsoversiden ikke synlig den 26. april 2017, og søjleskoen var delvist dækket af stendækning (se øverste foto på bilag D), hvorfor BB ikke har haft mulighed for at vurdere forholdet. Der er således ikke begået nogen fejl.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt	Det må dog anbefales at få undersøgt, om fundamentets dimensioner og underlag er tilstrækkelige, inden den øvrige udbedring udføres.