

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Loft og gulv.
Klagers påstand:	Der er lavet en mangelfuld tilstandsrapport. Loftet hænger meget mere end det er beskrevet. Fordi den bærende del, som ikke er besigtiget, ikke er rigtigt udført. Det er nævnt at loftet hænger, men ikke at det er en k3(Rød skade) - og at det er en bagatel. Gulve er slået fra flere steder end det er nævnt i tilstandsrapport og i flere rum.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Bygningssagkyndig har ikke afgivet forklaring.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ikke relevant.
Øvrige forhold:	Der er ikke tegnet ejerskifteforsikring. Forholdet er ikke anmeldt til andre forsikringer. Forholdet er blevet prøvet ved retten i Holbæk. Indholdet handlede om mangler ved fast ejendom og omhandler blandt andet varmeanlæg, skimmeldannelse på overflader, herunder fugtmålinger og nedbøjning, manglende understøtning af lofter samt gulve. Se vedhæftede afgørelse i dokument: Klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. (KL) fik ikke medhold.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Loft og gulv.	Huset er et enfamiliehus fra 1914. Med et bebygget areal på 134 m². Boligareal udgør 134 m²i henhold til BBR. Se foto 1-2. Huset er med uudnyttet loftrum som er tilgængelig via loflem fra gang. Huset er opvarmet ved hjælp af et jordvarmeanlæg og fordelt med gulvarmeslanger i de enkelte rum med følere/termostat. Se foto 3-4. Bærende væg mellem stue og køkken er delvis taget ned ved renovering og ombygning omkring 2005. Årstal skønnet i henhold til KL og Anonymiseret kommunes forskønnelses pris. Forholdet er konstateret i køkken og stue samt i tagrum. Se foto 5-8. Der er opsat en interimistisk understøtning, stolpe i hjørne mellem køkken og stue hvor oprindelig væg er fjernet. Stolpe var ikke til stede ved BS's besigtigelse. Se foto 9. Stolpe er trykket op i underkonstruktion, hvilket indikerer at nedbøjningen stadig er i udvikling. Se foto 10. Lofter er med nedbøjning i køkken og stue ved vinduer og mellem køkken og stue hvor bærende væg var placeret. Se foto 11-14. Lofter, loftbeklædning er ikke monteret på spærfodder, men udført som en nedhængt/nedstroppet loftkonstruktion og beklædt med gips. Se foto 15-16. Det vurderes, at der er foretaget konstruktive ændringer i tagkonstruktion uden ingeniørberegninger. Gangbro og spær fodder er med nedbøjning over køkken og stue. Se foto 17-19. Udvekslinger på begge sider af gangbro er med nedbøjning og udført af genbrugstræ. Udvekslinger, kompenserende og stabiliserende system for den nedtagne bærende væg mellem køkken og stue på begge sider af gangbro i loftrum vurderes ikke korrekt udført. Se foto 17, 20-22. Skråstivere/skråben og ås er med kraftig nedbøjning over køkken og stue. Se foto 23-24. Over resten af beboelsen er der nedbøjninger af mindre omfang. Ved renovering i 2005 og i henhold til tilstandsrapport er der oplagt betontagsten. Et "tungt" tag. Tagbelægning er udført med B & C dobbelt S beton tagsten. Se foto 1 og 25.

Skønsmandens erklæring

	I forbindelse med oplægning af ny tagbelægning er spær rettet op og forstærket. Forstærkningen skønnes ikke dimensioneret korrekt. Forstærkning er udført pålaskede brædder i dimensionen 25x 120mm. Se foto 26-28. Spær afstand er målt til 88cm. Se foto 29. Gulvbelægning, som er en lamelparket, (typisk opbygget af 3 lag træ) er udlagt på terrændæk af beton. Gulve er med åbninger i bredde og længdesamlinger samt med kvældede gulvbrædder i stue, værelse bag køkken mod vest og soveværelse mod sydvest. Se foto 30-33. Specielt i soveværelse mod sydvest er åbninger, afstanden ved samlinger stor. Se foto 34-38. Ingen åbninger er større end forventeligt i bredde og længdesamlinger i værelse mod sydøst. Se foto 39-40.
Ad 1. Konklusion:	Loft: Loftbeklædning og etageadskillelse er med nedbøjning som følge af, at bærende væg mellem køkken og stue er fjernet og at tagkonstruktion ikke er stabiliseret korrekt efter ændringer af det stabiliserende system. Loftbeklædning og konstruktion skal skiftes i stue og køkken, herunder rekonstruktion/stabilisering af det stabiliserende system (tagkonstruktion – udvekslinger med mere i henhold til ingeniør beregninger) og forstærkninger af spær. Gulvbelægning: Dele af gulvbelægning i soveværelse mod sydvest, er med større åbninger end forventeligt på baggrund af byggeskik på lægningstidspunkt og kan/skal skiftes i de berørte områder. I stue og værelse bag køkken er åbninger knap så fremtrædende. (Her er der ikke noteret skader i tilstandsrapport).
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Loft: Bs har i tilstandsrapporten noteret følgende skade under litra A. Skader inden i beboelse – Beboelse – Stueplan – Stue. Skade nr. 23 Vurdering: Grå

Skønsmandens erklæring

Skade: Etageadskillelse er nedbøjet, hvilket kan konstateres ved vinduer.

Risiko: Forholdet er normalt forekommende for bygninger af denne alder og der er skønnes ikke at være risiko for svigt.

Bemærkning: -

Skade nr.23 i tilstandsrapport, Skaden er konstateret Grå – mindre alvorlig skade. Vurdering/karakter skønnes ikke at være retvisende af S&S og skal vurderes/karakteriseres som en Gul skade, hvorfor rapporten ikke er retvisende.

Begrundelse: BS har ikke vurderet og taget stilling til, samt forklaret hvorfor forholdet er til stede, set i lyset af at huset har gennemgået en større renovering i 2005. Desuden vurderes det at nedbøjning skyldes de oversete konstruktive forhold i tagrum.

Bs har i tilstandsrapporten noteret følgende skade under litra A som vedrører tagkonstruktion.

Skader inden i beboelse – Beboelse – Stueplan – Tagrum.

Skade nr. 22

Vurdering: Grå

Skade: Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af insekter.

Risiko: Der er konstateret boremel, hvilket indikere, at borebilleangrebet er aktivt. Borebiller udgør dog ikke umiddelbar risiko for konstruktionssvigt

Bemærkning: -

Skade nr.22 i tilstandsrapport, Skaden er konstateret Grå – mindre alvorlig skade. (Vurdering/karakter skønnes ikke at være retvisende af S&S og skal vurderes/karakteriseres som en Gul skade, da skade/forhold er i udvikling, hvorfor rapporten ikke er retvisende).

Begrundelse: En grå skade er per definition en skade uden risiko og udvikling.

Dog var der på besigtigelsestidspunkt ikke fokus på definitionen af skades karakter og brug af felter. Set i lyset af dette forhold er skaden vurderet og beskrevet ”korrekt”.

Ikke vurderet forhold, 1:

Skønsmandens erklæring

	Nedbøjninger og ændrede konstruktioner i tagrum er ikke vurderet af BS, hvorfor rapporten ikke er retvisende. Der er ikke i tilstandsrapport noteret forbehold for ikke besigtigede bygningsdele. Gulvbelægning: Bs har i tilstandsrapporten noteret følgende skade under litra A. Skader inden i beboelse – Beboelse – Stueplan – Værelse mod sydvest. Skade nr. 13 Vurdering: Grå Skade: Trægulvet slår lidt fra i samlingerne. Risiko: Det vurderes, at skaderne ikke har betydning for gulvets funktion. Bemærkning: - Skade nr.13 i tilstandsrapport, Skaden er konstateret Grå – mindre alvorlig skade. Vurdering/karakter skønnes at være retvisende af S&S. Dog er skader, åbninger i samlinger og kælvet gulvbelægning i stue, værelse bag køkken mod vest ikke beskrevet, hvilket ikke er retvisende. Der er ikke i tilstandsrapport noteret forbehold for ikke besigtigede bygningsdele.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Loft: Skade nr. 23 – skulle være noteret som: Vurdering: Gul Skade: Loftbeklædning og etageadskillelse er med nedbøjning i køkken og stue i afgrænsningen mellem køkken og stue og ved vinduer i køkken mod vest samt stue mod nord og øst. Risiko: Der er risiko for yderligere nedbøjning og dermed følgeskader på sigt. Bemærkning: Forholdet vurderes at skyldes de konstaterede statiske forhold i tagrum. Se skade nr. (Ikke vurderet forhold nr. 1).

Skønsmandens erklæring

Ikke vurderet forhold, 1: Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt:

Skader inden i beboelse – Beboelse – Stueplan – Tagrum.

Vurdering: Mulige skader?

Skade: Spærkonstruktion, udvekslinger er med nedbøjning og vurderes ikke korrekt udført herunder det kompenserende og stabiliserende system for den nedtagne bærende væg mellem køkken og stue på begge sider af gangbro i loftrum.

Udvekslinger er udført i genbrugstræ.

Opretning og forstærkning af spær skønnes ikke dimensioneret korrekt.

Risiko: Det bør undersøges nærmere hvad risikoen og årsagen til forholdene er, samt om det stabiliserende system er korrekt dimensioneret.

Bemærkning: Lofter er med nedbøjning i køkken og stue ved vinduer og mellem køkken og stue hvor bærende væg var placeret som følge af forholdet. Se skade nr. 23. Årsag kan skyldes, at udvekslinger, kompenserende og stabiliserende system for den nedtagne bærende væg mellem køkken og stue på begge sider af gangbro i loftrum ikke er korrekt udført. Opretning og forstærkning af spær skønnes underdimensioneret.

Gulvbelægning:

Skade nr. 13 – skulle være noteret som:

Vurdering: Grå

Skade: Gulve er med åbninger i bredde og længdesamlinger i mindre områder samt med kvældede gulvbrædder i stue, værelse bag køkken mod vest og (sove)værelse mod sydvest.

Risiko: -

Bemærkning: Åbninger er større end forventeligt. Især i soveværelse mod sydvest er åbninger, afstanden ved samlinger stor. Forholdet kan skyldes for høj fugt i underkonstruktion(terrændæk) ved udførelsen, forhøjet fugtindhold i materialer samt for høj fremløbstemperatur eller en kombination.

Skønsmandens erklæring

	(Skaderne skal noteres på de respektive rum eller noteres under en generel skade for stueplan - Gulve).
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Loft: Nedhængt, nedstropet loft i stue og køkken. Det skønnes at forholdet kan udføres for: Materialer: Gipsplader (2 lag), reglar, forskallingsbrædder, spartelmasse og maling samt hjælpematerialer herunder nedtagning af eksisterende loft samt isolering og bortkørsel af affald samt afdækning og ny isolering. 32.000, - Arbejds løn: 84 t á 650,00 54.600, - 86.600, - Moms 25% <u>21.650, -</u> Samlede, skønnede omkostninger. <u>108.250, -</u> Loft: Rekonstruktion af det stabiliserende system (tagkonstruktion – udvekslinger med mere i henhold til ingeniør beregninger) i tagrum. Det skønnes at forholdet kan udføres for: (Under forudsætning, at arbejdet kan udføres uden at tagbelægning skal tages ned). Materialer: Bjælker samt hjælpematerialer og bortkørsel af affald. 12.000, - Ingeniør beregninger 10.000, - Arbejds løn: 48 t á 650,00 31.200, - 53.200, - Moms 25% <u>13.300, -</u> Samlede, skønnede omkostninger. <u>66.500, -</u> Gulvbelægning: Hvis forholdet ønskes udbedret, skønnes arbejdet, at kunne udføres for: Materialer: Gulvbelægning, lamelparket og hjælpematerialer herunder optagning af eksisterende gulvbelægning og bortkørsel af affald. 55.000, -

Skønsmandens erklæring

	Arbejdsløn: 28 t á 650,00 18.200, - 73.200, - Moms 25% <u>18.300, -</u> Samlede, skønnede omkostninger. <u>91.500, -</u>
Ad 1. Forbedringer:	Loft: Nedhængt, nedstropet loft i stue og køkken. Udbedring af forholdet er en 100% reparation. Loft: Rekonstruktion af det stabiliserende system (tagkonstruktion – udvekslinger med mere i henhold til ingeniør beregninger) i tagrum. Udbedring af forholdet er en 100% reparation. Gulvbelægning: Ingen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

FOTOS

J.nr. 25/00201

**Oversigt:
Konstaterede forhold**