

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende bæreevne for vinduesoverlægger 2. Nedbøjning af tag- og loftkonstruktion 3. Der er stedvis isoleret med skumgummemåtter
Klagers påstand:	Ad.1 Der kan konstateres nedbøjning af vinduesoverligger i facadepartiet og ingeniørfirma vurderer at bæreevnen af vinduesoverlæggeren, der består af 2 selvstændige bjælker er for lille og at der er overhængende risiko for sammenstyrtning. Ad. 2 Der kan konstateres nedbøjning af tagkonstruktionen og det underliggende loft i rummet. Ingeniørfirmaet konstaterer, at der er foretaget opretning af taglægter i forbindelse med udskiftning af taget. Oprettningen er foretaget med vilkårlige træfaktioner af meget varierende beskaffenhed. Dette vurderes ikke udført fagligt korrekt og utilstrækkelig i forhold til opadrettet kræfter. Gitterkonstruktionen, der spænder mellem ydervæg/facade og bærende skillevæg er fejldimensioneret, og det vurderes, at der er risiko for at den kan bryde, hvis den udsættes for sne og/eller vindlast. Ad. 3 Det kan ses i tagrummet, at der flere steder er isoleret med skumgummimåtter – dette er ikke et reelt isoleringsmateriale.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1-2-3. Vores bemærkninger til sagen er, at vi overordnet mener, der er tale om skjulte forhold, der hverken kan eller skal registreres af den bygningssagkyndige. Vi fortager ikke opmåling af lofter m.m. Vi ser efter skader eller tegn på skader. Boligen er fra 1959 og spærene har holdt siden, så vi er ikke enige i at bjælkerne m.m. kan bryde, hvis tagkonstruktionen udsættes for sne og/eller vindlast. Derudover er der lavet konstruktive ændringer og destruktive indgreb, der ikke er omfattet af gennemgangen for tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Temp. 10 °C - letskyet

Skønsmandens erklæring

Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. [klagepunkt 1]	Bygningen er et 1-plans parcelhus med kælder, der er opført i 1959. Tagdækningen er bølgeeternit, der er lægtet på en gitterspærkonstruktion. Tagdækningen er udskiftet på et tidspunkt, skønnet for min 10 – 15 år siden. I vestfacader er etableret et større vindues/dørparti, der er udskiftet af KL. Ved syn- og skønsforetningen kunne der registreres, at der er oplagt en vinduesoverligger bestående af 2 træbjælker. Denne skønnes ligeledes udskiftet på et tidspunkt, idet de oprindelige bygningstegninger viser en betonoverlægger. Det vides ikke hvornår bjælkerne er oplagt. Det kan være i forbindelse med en tidligere udskiftning af vinduespartiet og/eller i forbindelse med tagudskiftningen. Nu har KL fået det ændret til et vindues/dørparti i 2024. Idet der nu er åbnet til konstruktionerne/bjælkerne kan det ses, at der er nedbøjning af bjælkerne, jf. ingeniør rapport 35 – 40 mm. Se foto 2-3 Indvendigt ses ligeledes nedbøjning, dels ved dørparti, dels i rummet, men mest ved skorstenen. Der har tidligere været et træloft, som KL har fået udskiftet til et gipsloft. Se foto 4-5
Ad 1. Konklusion:	I de foreliggende ingeniørrapporter er der alene foretaget registreringer af nedbøjninger og beregning heraf og en samlet vurderinger herpå. Der er ikke foretaget direkte beregninger, der viser om der er nærliggende risiko for kollaps og/eller hvordan konstruktionen skal forstærkes. Konstruktionsændringerne er foretaget for en del år siden, hvorfor syn- og skønsmanden ikke kan konkludere yderligere på det foreliggende grundlag.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I forhold til BS besigtigelse af ejendommen i juni 2023 har KL fået foretaget udskiftning af facadepartiet og de indvendige lofter samt malet. Derudover er bjælkerne en skjult konstruktion, der først er visuelt synlige i forbindelse med udskiftningen af facadepartiet. Syn og skønsmanden kan derfor ikke udtale sig om, hvor visuelt synlig, det har været ved BS besigtigelse pga. ændringerne.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Dette kan først udregnes, når en evt. udbedring er afklaret/projekteret.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. [klagepunkt 2]	Ved den indvendige besigtigelse i tagrummet kan det ses, at tagdækningen er udskiftet på et tidspunkt, idet der bl.a. er foretaget en generel opretning af spær i det meste af tagrummet ved indskydning af mindre træstykker i forbindelse med udskiftning til de nye taglægter. I et område ved kip ca. midt i bygningen bl.a. ved den oprindelige stue er der tillige foretaget opretning med montering af plastkiler, der er en normal metode til opretning af spær ved særlig lette tagkonstruktioner, som her. Derudover ses der også i et område ved skorstenen lidt større opretning med lægtestykker, der skønnes pga sætninger af den punktlast en skorsten typisk kan give. Se foto 6-7-8 Ved yderligere besigtigelse af tagrummet kan det ses, at der er ændret i et ”spændværk” der går fra gavl til 2. væg i/over gangen. Der er savet et par tænger over, skønnet for at få plads til en større loftlem. Det vides ikke hvornår, men skønnet før udskiftning af tagdækningen eller evt. i forbindelse hermed. Se foto 9-10

Skønsmandens erklæring

	Ved den udvendige visuelle besigtigelse af tagfladen fra terræn fremstod den i normal plan stand uden væsentlig nedbøjninger over tagfladerne, hvilket bl.a. er pga. at den er rettet op. Foto 1
Ad 2. Konklusion:	Med henvisning til svaret i Ad. 1 kan syn og skønsmanden ikke udtale sig om der er nærliggende risiko for kollaps selvom, at der er ændret i den oprindelige spærkonstruktion. Normalt foretages der ikke opretninger af ældre spærkonstruktioner, men en evt. forstærkning, såfremt det er påkrævet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige skal kigge efter skader og nærliggende risiko for skade. At der er foretaget opretning af en ældre tagkonstruktion er ikke nødvendigvis en skade. Den udførte opretningen skønnes foretaget på traditionelvis for lettet tagkonstruktioner ved hjælp af træstykker og plastkiler. Hvis BS har foretaget sin vurdering ud fra, at der ikke er væsentlig nedbøjninger af taget/tagkonstruktionen ved hans udvendige besigtigelse, der skønnes udført for en del år siden skønner syns og skønsmanden, at det er i orden ikke at skrive noget om forholdet i tilstandsrapporten. At der også er foretaget ændringer i spænværket, er der her tale om en lidt speciel konstruktion, der ikke benyttes så ofte og/eller er så kendt (fælleseje) for Bygningssagkyndige. Det hviler forsat af på 2 bærende vægge i gavl og gang, hvorfor syn og skønsmanden ikke skønner, at det er åbenlyst, at det ikke forsat har nok bæreevne for en tilfældig Bygningssagkyndig. Det ændrer derfor ikke ved syn og skønsmanden tidligere skøn. KL har som tidligere nævnt fået ændret væsentlige ved de indvendige overflader – udskiftet træloft til gipsloft samt malet overflader til hvide, hvorfor syn og skønsmanden ikke kan vurdere, hvor synligt nedbøjningen visuelt har været her ved BS besigtigelse.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Dette kan først udregnes, når en eventuelt udbedring er afklaret/projekteret.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. [klagepunkt 3]	Ved besigtigelse i tagrummet kan det ses, at der nogle steder, særligt ved/mod tagfoden er udlagt stykker af skumgummi madrasser eller lign. som isolering. Der ses ikke tegn på skader, skjolder eller lign. i områderne. Se foto 11-12
Ad 3. Konklusion:	Skumgummistykkerne skønnes udlagt som supplerende isolering. Syn og skønsmanden skal ikke kommenterer på, hvor effektiv skumgummi isoleringen er, men da det er stillestående luft, der isolere, skønnes den ikke helt ringe. Tagrummet er dog begrænset isoleret bl.a. jf. energimærket, så hvis der på et tidspunkt skal foretages en efterisolering, vil det være naturligt at erstatte skumgummistykkerne, med et almindeligt isoleringsprodukt. Det skønnes dog ikke nødvendigt på nuværende tidspunkt, idet stykkerne skønnes at have ligget der i mange år, mindst lige så længe som nuværende tagdækning, uden tegn på skade, hvorfor der ikke skønnes nærliggende risiko for skade.

Skønsmandens erklæring

Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS skal kigge efter skader og nærliggende risiko for skade. Det er ikke unormalt, at der ses mange forskellige materialer som boligejerne har anvendt som efterisoleringsprodukter i tagrum og lign. At der er anvendt alternative materialer er ikke nødvendigvis noget, der bør fremgå af en tilstandsrapport, hvilket bekræftes af Vejledning 7 i Huseftersynsordningen, da det her fremgår at skumgummi ikke skal nævnes, hvis der er brugt som tætning i rygningen. Derfor skal det heller ikke nævnes, når det er anvendt som supplerende isolering, når der ikke ses tegn på skade. Syn og skønsmanden skønner derfor ikke BS har begået fejl.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Ingen