

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10102

Oversigt over klagepunkter:

1. Bygning B – tagkonstruktion og ydervægge

Klagers påstand:

Bygning B – tagkonstruktion og ydervægge:

I tilstandsrapporten er beskrevet, at tagkonstruktionen er ændret, således at den gamle spærfod er fjernet. Dette har medført, at bygningens ydervægge bøjer udad.

Der er revner i ydervægge, hvilket er beskrevet i tilstandsrapporten. Revnernes størrelse er forøget i løbet af tre måneder, hvor indklager har boet på ejendommen.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Bygning B – tagkonstruktion og ydervægge:

Konstruktionsmæssige ændringer er udført professionelt.

Revner og skævheder i ydervægge er sandsynligvis opstået før spærkonstruktionen er ændret.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Det var overskyet og tørvejr på besigtigelsestidspunktet.

Øvrige forhold:

Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse

Bemærkninger

Bygning B – tagkonstruktion og ydervægge

Ad 1.

Bygningens tagkonstruktion består af gamle spærkonstruktioner og understøtninger, som er ændret i tidens løb.

Det fremgår ikke af BBR-ejermeddelelsen, hvornår bygningen er opført. Vurderet ud fra den tilbageværende del af den oprindelige tagkonstruktion er det muligt, at bygningen er opført samtidig med hovedhuset i 1927. Bygningen kan dog være ældre.

Bygningens bruttoetageareal er ca. 8,9 x 21,4 m svarende til 190 m². Bygningens nettoetageareal er ca. 8,2 x 20,7 m svarende til 170 m².

Bygningen ses udefra på bilagte fotos nr. 1, 2, og 3. Ydervægge ses på fotos nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11. Tagkonstruktionen ses på fotos nr. 12, 13 og 14.

Tagdækningen er eternitbølgeplader type B5, som typisk blev anvendt i 1950-erne og 1960-erne. Lægterne er sandsynligvis udført samtidig med eternittagdækningen.

Den oprindelige tagkonstruktion har sandsynligvis bestået af følgende konstruktionselementer – se foto nr. 12:

Spærhoved under lægterne

Vandret spærfod i niveau med overside af vægge.

Hanebånd

Langsgående bjælker i niveau med underside af hanebånd

Skråafstivninger

Spærfod, hanebånd, og skråafstivninger har der sandsynligvis kun været på hvert tredje spær. De øvrige spær har sandsynligvis kun været understøttet af de langsgående bjælker og af remme på ydervægge. Skråafstivningernes formål har sandsynligvis været dels at understøtte de langsgående bjælker i niveau med underside af hanebånd og dels at give bygningen stabilitet for vindpåvirkninger.

Ydervæggene og en tværgående bygning mellem laden og hovedhuset, som i udsnit ses på fotos nr. 2 og 3, giver delvis bygningen stabilitet for vindpåvirkninger.

I den østlige del af bygningen – ud for en tværgående bygning – er der den oprindelige tagkonstruktion, men skråafstivningerne er fjernet fra underside af spærfod til gulv. Se foto nr. 12.

I den øvrige del af bygningen eksisterer de oprindelige spærhoveder, hanebånd og de langsgående bjælker i niveau med underside af hanebånd. Vandret spærfod i niveau med overside af vægge og skråafstivninger er fjernet. I den øverste del af spærene er der udført gitterspær. Se foto nr. 12 og 13. Fra ydervæggene til de langsgående remme er der udført forstærkninger af 45×145 mm tømmer. Se foto nr. 14.

Spærafstanden – afstand fra midte spærhoved til midte spærhoved er ca. 1,2 m.

Dimension på de oprindelige spærhoveder er ca. 13 x 13 cm.

I ydervægge er der revner. Revnerne ses på fotos nr. 4, 7, 8, 9, 10 og 11.

Den sydlige ydervæg hælder udad for oven i størrelsesorden op til 4 cm. Foto nr. 6 viser en portfals, hvor jeg ved besigtigelsen markerede en lodret laserlinie, men på grund af lysforholdene kan linien ikke ses på fotoet.

Bygningens konstruktioner – såvel tagkonstruktioner som ydervægge - opfylder givetvis ikke kravene i det nugældende bygningsreglement og de nugældende konstruktionsnormer, hvilket de heller ikke skal. De skal derimod overholde de krav, der var gældende på opførelsestidspunktet eller ændringstidspunktet.

Såfremt bygningen er opført i 1927 eller tidligere var der sandsynligvis ikke krav angående bygningskonstruktionerne på opførelsestidspunktet.

Vurderet ud fra farven på gitterspærkonstruktionerne og udformningen kan disse f.eks. være udført i 1970-erne. I så fald er det kravene i bygningsreglementet, som var gældende på daværende tidspunkt, der er gældende for tagkonstruktionen.

For så vidt angår væggene er det i det væsentlige kravene på opførelsestidspunktet – eller mangel på samme – der er gældende. Det er muligt, at en af portåbningerne er udført på et senere tidspunkt. I så fald skal en meget begrænset del af ydervægskonstruktionerne ved denne port opfylde kravene på dette udførelsestidspunkt.

Jeg skønner dog at dette ikke har væsentlig betydning for ydervæggens stabilitet.

Jeg skønner, at revner i ydervægge er opstået få år efter opførelsen. Ligeledes skønner jeg, at revnerne er repareret og genopstået nogle gange i tidens løb.

Krav angående konstruktioner i landbrugsbygninger blev først gældende i henhold til bygningsreglementet af 1977.

I en tilstandsrapport udarbejdet i 2010 ville jeg angående tagkonstruktionen skrive, at tagkonstruktionen er svag og har nedbøjning. Jeg ville give tagkonstruktionen karakteristisk K2.

I en tilstandsrapport udarbejdet i 2010 ville jeg desuden angående ydervæggene skrive, at ydervæggene har revner og ydervæggen mod syd hælder udad for oven. Jeg ville give ydervæggene karakteristisk K2.

Årsagen til at jeg ville anvende karakteren K2 i begge tilfælde er psykologisk og ikke teknisk betinget, idet der er mulighed for, at der ville komme et bedrevidende menneske og sige, at jeg skulle anvendes karakterer K2 eller K3, såfremt jeg anvendte karakteren K1.

Teknisk set er det ulogisk at anvende karaktererne K2 eller K3, idet det vil betyde væggene havde mistet

deres funktion på opførelsestidspunktet, og aldrig haft en bærende eller afstivende funktion.

Tilsvarende havde tagkonstruktionen mistet sin funktion da den for mange år siden blev ændret, såfremt vi i dag har den holdning, at karakteren skulle være K2.

Ad 1. Konklusion:

Bygningens tagkonstruktion består af gamle spærkonstruktioner og understøtninger, som er ændret i tidens løb.

I ydervægge er der revner. Den sydlige ydervæg hælder udad for oven i størrelsesorden op til 4 cm.

Bygningens konstruktioner – såvel tagkonstruktioner som ydervægge - opfylder ikke kravene i det nugældende bygningsreglement og de nugældende konstruktionsnormer, hvilket de heller ikke skal. De skal derimod overholde de krav, der var gældende på opførelsestidspunktet eller ændringstidspunktet.

Der fandtes sandsynligvis ikke krav på opførelsestidspunktet, og vi kender ikke med sikkerhed kravene på ændringstidspunktet, idet vi ikke kender ændringstidspunktet.

I en tilstandsrapport udarbejdet i 2010 ville jeg angående tagkonstruktionen skrive, at tagkonstruktionen er svag og har nedbøjning. Jeg ville give spærkonstruktionen karakteristisk K2.

I en tilstandsrapport udarbejdet i 2010 ville jeg desuden angående ydervæggene skrive, at ydervæggene har revner og ydervæggen mod syd hælder udad for oven. Jeg ville give ydervæggene karakteristisk K2.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, idet jeg skønner, at bygningskonstruktionerne ikke er åbenlyst ulovligt udført.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Såfremt tagkonstruktionen skal forstærkes på nuværende tidspunkt, skal arbejdet udføres således at den opfylder de nugældende konstruktionsnormer.

Der kan i så fald udføres en ny tagkonstruktion med en ny tagbeklædning inkl. tagrender og skotrender.

Overslagspris for dette arbejde udgør kr. 300.000.

Ad 1. Forbedringer: Forbedringsandel ved demontering af den eksisterende tagbeklædning og tagkonstruktion, udførelse af ny tagkonstruktion med en ny tagbeklædning inkl. tagrender og skotrender udgør 80 % svarende til kr. 240.000.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.