

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11016

Besigtigelse d.	17. juni 2011
-----------------	---------------

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Adgangen til huset ligger 5 trin over niveau, som derfor er bygget på søjler. Søjlerne står direkte på beton uden fugtspærre. 2. Rækværket er meget spinkelt. 3. Terrassen er bygget i lærketræ. Terrasseplankerne er monteret på strøer med en afstand på op til 1.05 m. Strøerne er underdimensionerede og terrasseplankerne er eftergivende. 4. Understøtningen af strøerne er utilstrækkelig 5. Der er ikke ventilation bag udvendig træbeklædning på huset 6. Der mangler fuger under udvendige døre
Klagers påstand:	Ønsker en lovliggørelse af forholdene, herunder henvises til SBI-anvisning 189. Sælger har oplyst, at der er anvendt lærketræ til terrassebrædder. xx Træ”, som er en trælasthandler med speciale i lærketræ, anviser 40 cm mellem strøerne ved terrassebrædder. Er meget nervøs for værnet omkring terrassen, da det er meget spinkelt. Mod nord er der ca. 1 m ned.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Påpeger at huset var nyopført ved huseftersynet i 2005. Vurdere at der ingen risiko er ved konstruktionen. Henviser i øvrigt til Skaderapport fra Taksator xx, dateret 26.06.2010.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, og ca. 18 grader.

Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. 1. Adgangen til huset ligger 5 trin over niveau, som derfor er bygget på søjler. Søjlerne står direkte på beton uden fugtspærre. Foto 2. Foto 3. Foto 8.	Der er tale om et sommerhus opført i trækonstruktioner og med træbeklædte facader. Huset er opført i 2004, og køber overtager ejendommen 1. marts 2006. For enden af gavlen mod vest er der opført en overdækket terrasse på ca. 20 kvm, og derudover er der terrassedækket arealer på ca. 30 kvm, anlagt som adgangsvej langs nordsiden og som åben terrasse mod syd. Huset ligger på skrånende terræn hvor terrassen mod syd ligger ca. 15 cm over terræn og adgangsvejen mod nord ligger ca. 1 m over terræn. Adgangsvejens konstruktion er udført med strøer på 50 x 120 mm og oplagt med en afstand på ca. 110 cm. Kantbjælken er 50 x 200 mm der er oplagt på ø 150 mm trykimp. stolper monteret på mufteenden af et nedgravet betonrør. Dog er adgangsvejens trappe monteret på et fundament af lecablokke. Mod husets fundament er strøerne fastgjort med beslag. Gulvplankernes dimension er 26 x 115 mm.
Ad 1. Konklusion:	Ved almindelig gang hen over adgangsvejen var belægningen stabil og uden nedbøjning. Hvor træstolpen er monteret "ned" i betonrørets mufte giver dette nærliggende risiko for fugtskader. Forholdet kunne registreres ved huseftersynet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er tale om en skade der skal registreres og karakteriseres med K2. Note: Søjlefoden er sat ned i betonmuffen og er ikke

	beskyttet mod fugt, men efter nedbør "sopper" i fugt, da muffen virker som en tragt.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Søjlefoden afkortes og der monteres et betondæksel i muffen, der etableres en fugtspærre under søjlen samlet udgift for 6 stk kr. 7.000,00.
Ad1. Forbedringer:	Ingen, der er tale om en byggefejl.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Rækværket er meget spinkelt. Foto 3.	Der er udført rækværket langs terrassen mod nord og vest, i alt ca. 18 m i en højde på ca. 90 cm. Rækværket er udført med 50 x 50 mm stolper, en håndliste og en knæliste, begge på 25 x 125 mm. Afstanden mellem stolperne er ca. 170 cm.
Ad 2. Konklusion:	Rækværket virker meget spinkelt og eftergivende, og det vurderes, at det ikke kan danne et forsvarligt værn mod fald. Forholdet kunne registreres ved huseftersynet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være registreret og karakteriseret med K3, da der er tale om risiko for personskaade.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes, at rækværket kan forstærkes ved at montere flere stolper mellem de nuværende, og af lidt større dim. f.eks. 50 x 100 mm. Ligeledes bør der monteres flere vandrette planker således at lovgivningens bestemmelser om afstand mellem balustre overholdes.

	Samlet udgift til ovenstående skønnes til kr. 12.500,00
Ad 2. Forbedringer:	Ingen, der er tale om en byggefejl.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Terrassen er bygget i lærketræ. Terrasseplankerne er monteret på strøer med en afstand på op til 1.05 m. Strøerne er underdimensionerede og terrasseplankerne er eftergivende. Foto 4.	Der er ikke taget stilling til om konstruktionerne er udført i lærketræ, da det er vanskeligt at vurdere ved en visuel besigtigelse. Strøerne er 50 x 125 mm, oplagt med en afstand på ca. 96 cm, dog er der i yderste fag en afstand på 107 cm. Og i adgangsvejen er afstanden ca. 110 cm. Afstanden mellem understøtningen af strøerne er op til 130 cm, dog er der ca. det dobbelte i et fag ved kantstrøen mod vest. Kantstrøen i dim. 50 x 200 mm. Ved almindelig gangbelastning var terrassen stabil og uden nedbøjning af strøer og planker ud over det normale. Dog ved to terrasseplanker ud for nedløbsrøret mod nordvest var plankerne eftergivende og ved en planke ca. midt for og i yderste fag mod vest var planken eftergivende på grund af svækkelse omkring en knast. Planker med råd er opstået efter huseftersynet.
Ad 3. Konklusion:	Plankerne ud for nedløbsrøret er svækkede, fordi de er skåret over på dette sted. Et forhold der kunne registreres ved huseftersynet. Skaden ved knasten kunne være stabil ved huseftersynet, men svækket over tid.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skaden ved nedløbsrøret skulle være registreret og karakteriseret med K2.
Ad. 3. Overslag over	

udbedringsudgifter incl. moms :	Der monteres en laske under plankerne med fordeling til naboplankerne, kr. 1.000,00
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Understøtningen af strøerne er utilstrækkelig Foto 5.	Strøerne er monteret på piller af betonrør, afstanden mellem pillerne er ca. 130 cm. En pille er skråtstillet og understøtter ikke strøen. Et sted under kantstrøen mod vest, er afstanden mellem pillerne ca. 250 cm, og strøen 50 x 200 mm.
Ad 4. Konklusion:	Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere om den skråtstillede pille også var i den position ved huseftersynet. Den store afstand mellem to piller under kantstrøen skønnes konstaterbar ved huseftersynet. Ud over ovennævnte forhold kunne der ikke konstateres skader, konstruktionen virkede stabil.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Udenfor Huseftersynet falder bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter. Huseftersynet tager kun sigte på registrering af forhold som skader, tegn på skader og/eller indikationer på skader. Skønsmanden mener derfor ikke, det ligger indenfor ordningen, at foretage en beregning over de anvendte konstruktionsdele, men alene konstatere om der er skader eller nærliggende risiko herfor, hvilket skønsmanden vurderer generelt ikke er tilfældet. Den store afstand under kantstrøen burde dog være registreret i tilstandsrapporten og karakteriseret med K2.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udbedring af den skråtstillede betonpille vurderes at

	koste Kr. 2.000,00 Etablering af en ekstra pille under kantstrøen vurderes at koste Kr. 3.500,00.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Der er ikke ventilation bag udvendig træbeklædning på huset Foto 6.	Sommerhuset er beklædt med vandretliggende træpanel udført på klink. Ved soklen er beklædningen afsluttet med en liste der slutter tæt ind mod sokkelpuds, og det vurderes at der ikke er ventileret hulrum bag beklædningen.
Ad 5. Konklusion:	Forholdet kunne konstateres ved huseftersynet. Det er korrekt, som anført af XX, at jf. SBI-anvisning 189 skal der være udført ventilationsspalte bag en træbaseret facadebeklædning. Der er senere i perioden 2005-2009 udført forsøg hos SBI med ventilerede og uventilerede træfacader. Målingerne vist, at det ikke var muligt entydigt at anbefale en ventileret konstruktion frem for en uventileret. Hvorvidt den ene er at foretrække frem for den anden afhænger af facadebeklædningens tæthed, typen af vindspærre og orientering af facaden. På denne baggrund vil det kræve en nærmere undersøgelse herunder et destruktivt indgreb for at fastlægge beklædningens opbygning og egnethed. Det kunne konstateres, at facadebeklædningen visuelt set var tæt og uden skader eller nærliggende risiko herfor.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten er udført den 14.10.2005 og ligger tidsmæssigt før ovennævnte forskningsresultat er kendt, "Fugt i træfacader II". Det ville derfor have været rigtigt, at registrere forholdet og med en note om potentiel risiko for

	fugtskader. Set i lyset af de nyeste forskningsresultater, mener jeg ikke, der er nærliggende risiko for skader, og det ville ikke være økonomisk rimeligt, at foretage en ændring af konstruktionen og udføre ventileret hulrum. Der nødvendigvis ikke giver større sikkerhed for facadens langtidsholdbarhed.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er kompliceret at etablere en udluftningsspalte bag beklædningen, fordi det medfører en ændring af alle inddækninger omkring døre og vinduer m.m. Udgiften vurderes til Kr. 80.000 – 100.000.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Der mangler fuger under udvendige døre Foto 7.	Det kan konstateres, at der ikke er udført dækfuge under udvendige døre, der er alene udført bagstop.
Ad 6. Konklusion:	Forholdet var synligt ved huseftersynet.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være registreret i tilstandsrapporten og karakteriseret med K2.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der fuges med elastisk fuger under alle døre, skønnet udgift kr. 1.600,00

Ad 6. Forbedringer:	Ingen
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt	Ingen bemærkninger