

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12090

Besigtigelsesdato:	Den 17.09.12, kl. 10 ⁰⁰ .
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Mangelfuld/manglende vindafstivning af tagkonstruktion. 2. Mangelfuld/manglende stivhed i skive i det vandrette plan. 3. Mangelfuld lodret stabilitet af tagkonstruktion over de sammenhængende vinduespartier 4. Udbredt revnedannelse i bagmure og skillevægge, som skyldes den fejlkonstruerede tagkonstruktion ifølge rapport fra xx.
Klagers påstand:	K.K. har ikke stillet egentlige krav p.t., men kræver fuld dækning af manglerne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. har ikke nogen forklaring nu.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	17°C, gråvejrs og blæst.
Øvrige forhold:	K.L. har siden B.S.'s besigtigelse fjernet vægbeklædninger (tynde "japaneler") samt nogle skillevægge, som fremgår af revideret plan (S.S.).

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Det kunne konstateres at tagkonstruktion/spær er afstivet med en skråstiver af et 19 ▪ 100 mm forskallingsbræt i hvert hjørne - altså i alt 4 stk. Brædderne er fastgjort med 2 stk. søm (nok 34/90) pr. samling
Ad 1. Konklusion:	En beregning vil ikke kunne eftervise at de udførte skråstivere med fastgørelse er tilstrækkelig og de anvendte forskallingsbrædder er mere spinkle end man almindeligvis ser på huse fra den tid. Der er dog ikke nogen følgeskader at se på bølgeeternittagpladerne. S.S. ville vurdere situationen til K3: Tagkonstruktionen er utilstrækkeligt afstivet. Note: Den utilstrækkelige afstivning kan medføre ødelagte/-revnede tagplader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S. har forsømt at bemærke de spinkle skråstivere.
Ad 1 . Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostningerne skønnes til kr. 5.000.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Det kunne konstateres at der er udført gangbro i hele husets længde. Gangbroen består af 9 stk. 25 ▪ 100 mm ru forskallingsbrædder med ca, 15 mm's afstand. Brædderne er sømmet med 2 stk. søm (nok 34/90) pr. samling over spærfødder.
Ad 2. Konklusion:	En beregning vurderes ikke at kunne eftervise at den udførte gangbro har tilstrækkelig styrke til at agere stiv loftskive. Gangbroen er dog udført som de fleste gangbroer var flest på den tid og det er ikke grundet isolering muligt uden destruktive indgreb at se om der er andre afstivende foranstaltninger. S.S. vurderer således ikke at situationen skal medføre nogen bemærkninger i Tilstandsrapporten. Såfremt B.S. ser ødelagte/revnede vægge vil det dog medføre en ny vurdering. Se senere i erklæringen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke nogen bemærkninger i sin rapport til ovennævnte. S.S. vurderer ikke at B.S. har nogen forsømmelse her.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tilvejebringelse af en stiv krydsfinérgangbro med fastgørelse til skillevægge skønnes til kr. 17.500.
Ad 2. Forbedringer:	Der vurderes ikke at være forbedringer.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Facaderne er udført med korte længder hulmure af 110 mm teglvæg og 100 mm letbetonvægge. Øvrige væglængder består af samme hulmure op til vindueshøjde og herfra er der vinduespartier med lette træpartier imellem. Hele facadelængden er afsluttet med en gennemgående 95 ▪ 220 mm limtræsrem. Der ses ingen stolper/søjler. I forbindelse med en demonteret krydsfinérplade på et træparti i facaden, kan det konstateres at den lodrette forankring er udført med 6 mm ubehandlet rundjern boret ned gennem trækonstruktionen. Fastgørelser kan ikke ses og det ses at rundjernet aldrig er blevet strammet op.
Ad 3. Konklusion:	Vindueskarme samt træpartirammer fungerer som bærende konstruktioner til limtræsbjælken. Af det adskilte træparti fremgår det at partiet ikke har den nødvendige beregningsmæssige værdi hvorfor vinduernes karme også er bærende. Det er ikke korrekt at lade vindueskarme være bærende.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke skrevet nogen bemærkninger til den manglende bærende konstruktion eller den mangelfulde lodrette forankring. S.S. vurderer ikke at B.S. har forsømmelser her. S.S. vurderer ikke at situationen skal medføre nogen bemærkning i Tilstandsrapporten, idet der ikke er nogen skade at se i forbindelse med situationen og det har ikke været muligt at konstatere om der var stolper i træpartierne. Den udførte lodrette forankring vurderes uden forankringsværdi, men det har ikke været muligt at konstatere tilstanden.
Ad. 3: Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forstærkning af træpartierne, udførelse af forankringsjern fra rem og ned i fundament, retablering og teknikerbistand skønnes til kr. 75.000.
Ad 3. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Tværvægge i bryggers - heraf en 110 mm teglstensvæg - er uden revner. Øvrige letbetonvægge - har mange revner i stort set alle retninger. De største revner er lodrette revner, som ikke alle følger elementsamlingerne. Det ses at pladebeklædningerne har været påsat helt fra byggeriets start. I badeværelserne er næsten alle fliseflader løse fra letbetonen. Hvor de nedrevne letbetonvægge er fjernet, kan det ses at lofftorskalling har været sømmet ned i letbetonvægge pr. ca. 400 mm med 38/100 søm.
Ad 4. Konklusion:	Beregningsmæssigt set vurderes bygningen ikke at være stabil. Gavl mod syd er helt uden tværafstivning medmindre der f.eks. er stålsøjler i hulmurshjørnerne, hvilket ikke fremgår af tegninger. De lette fadacepartier er ikke tilstrækkelig bæredygtige lodret eller stive i bygningens længderetning. Her nævnte problemer i samvær med øvrige klagepunkter vurderes samlet at være hovedårsag til revnerne. Alle pladebeklædte revner vurderes ikke at have været synlige. Blandt resterende vægge er der vægge uden revner og vægge med revner. Vægge med revner bør angives i Tilstandsrapporten. Når henses til husets alder samt mængden af synlige revner da vurderer S.S., at K1 vil være en passende karakter.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	B.S. har under pkt. 3.6 noteret K1 og "Der er en gennemgående revne på indvendige side af ydervæg i pejsestue (ydervæg mod øst). Der er revner i vægge i gæstebadeværelse. Note: Revnen skønnes stabil (ikke i bevægelse) og uden konstruktiv betydning". S.S. vurderer at B.S.'s notater har været dækkende for de synlige revnedannelser.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Let betonvægge der ikke kan udbedres udskiftes med træskeletvægge beklædt med krydsfinér eller lignende. Letbetonvægge i øvrigt udbedres, vægfliser udskiftes. I alt inkl. installatører, inventar og malerarbejde skønnes udbedringen til kr. 356.000.
Ad 4. Forbedringer:	Grundet malerarbejdet samt nye fliser da

	vurderes en forbedring på kr. 135.000 = 38 %.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.