

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1.Fejl ved bærende murværk over terrassedør
Klagers påstand:	Klager mener ikke overliggeren over terrassedøren er gennemgående, men hviler på overkarmen på terrassedøren. Herved trykker overkarmen på døren, der hindres i at åbne frit. Klager mener forholdet burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den sagkyndige henviser til håndbogens omtale af stikprøvekontrol. Ved stikprøvekontrol undersøges kun et udsnit af elementer af samme type. Her vinduer og udvendige døre. Den sagkyndige mener ikke, der var særlige tegn ved terrassedøren, der betingede at denne skulle indgå i stikprøvekontrollen. Den sagkyndige mener derfor at have udført besigtigelsen i henhold til Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, men tørt. Temperatur ca. 15 °C.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. - Fejl ved bærende murværk over Terrassedør.	Havepartiet mod vest består af en dobbelt fløjet dør. Begge fløje er gående, men den højre – set udefra – er den primære, hvori håndtaget og låsen sidder. Se foto nr. 2. Den primære fløj fungerer som den skal, men den sekundære, der låses op med en rigle foroven og forneden, kan ikke åbnes, da overkarmen klemmer mod dørrammen. Se foto nr. 4. Der kan observeres en svag nedadgående bue på udhængsbrædderne hen over dørhullet. I hængselsiden på den primære fløj fremgår det at der er skåret i murværket, svarende til at dørhullet formentlig på et tidspunkt er gjort bredere. Der er ikke bærende murværk over dørpartiet, som ellers nævnt i klagepunktet. Hen over døråbningen bæres taget af et langsgående stålprofil, der er placeret i loftrummet. Se foto nr. 6 og 7. Stålprofilet er placeret efter udvidelsen af dørhullet og spænder således hen over hele den etablerede åbning. De spær der har vederlag over dørpartiet er kilet op, således vægten af taget her overføres til stålbjælken. Placeringen af de to spær, der bæres af stålbjælken, er vist med pile på foto nr. 2. Stålbjælken afleverer sin last til spærfoden på de to spærfag, der har vederlag på murværket på hver side af dørpartiet. Foto nr. 7 viser de to spær der hviler på stålbjælken og ét af de to spær der fører lasten ned på murværket.

	Indvendig er der en revne i bagmuren. Se foto nr. 5
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes at nedbøjningen i tagkonstruktionen hen over dørpartiet skyldes svind i de trædele der overfører kræfterne ned til murværket. Det gælder primært i de kiler, der er slået ind mellem spærhoved og stålbjælke, men formentlig også i de spærfødder, der modtager belastningen fra stålbjælken på begge sider af dørhullet. Se pile på foto nr. 6 og 7. Nedbøjningerne har resulteret i, at dørpartiet ufrivilligt nu indgår som et bærende element. Nedbøjningen har ligeledes resulteret i en revne i bagmuren hen over dørpartiet. Vist på foto nr. 5. Dette fordi også bagmuren, der ikke er beregnet til det, har måttet deltage i kraftoptagelsen. Forholdet opdages bedst ved at forsøge at åbne den sekundære dør i partiet. De øvrige indikationer er svage og revnen i bagmuren kunne godt være en svindrevne uden konstruktiv betydning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da funktionen af den primære dør er intakt og der ikke er åbenlyse indikationer på at den anden dørfløj er defekt, anses det ikke for en fejl at denne ikke er forsøgt åbnet. Der er ikke krav om at funktionen af samtlige døre og vinduer skal kontrolleres ved åbning under en gennemgang forud for en tilstandsrapport. Der skønnes derfor ikke at være begået fejl, ved at den defekte fløjdør ikke er forsøgt åbnet. Det skønnes derimod at være en fejl, at sælgeren ikke under punkt 7.2 i Sælgers oplysninger har noteret, at den sekundære dør ikke kan åbnes. Det er usandsynligt, at sælger ikke har vidst, at dette er tilfældet.

Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Hvis den sekundære dør var forsøgt åbnet, og skaden derved opdaget, ville en skadesbeskrivelse kunne se således ud: Beskrivelse af skade/mangel: Det ene dørbblad i dobbeltdøren ved terrassen kan ikke åbnes. Karakter: K3 Note: Skaden skyldes formentlig, at der er sket en sætning i det overliggende tagværk, således dørpartiet bliver trykket på overkarmen. Forholdet kan medføre, at glasset i dørpartiet springer på grund af overbelastning.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at presse tagkonstruktionen op ved hjælp af donkræfte under tagkonstruktionen langs facaden. I denne tilstand skydes nye kiler og opklodsninger ind i samlingerne i loftrummet. Når tagkonstruktionen herefter igen aflastes, vil det ske i en position der er løftet lidt i forhold til dørpartiet. Udbedringen skønnes at kunne udføres for ca. 15.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen betragtes som en reparation, der ikke tilfører bygningen merværdi i forhold til den forventelige.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.