

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16160

Besigtigelsesdato:	20/1-2017, kl. 8,30.
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1) Sydfacaden er ude af lod og flugt. De 2 Døre- / vinduesoverligger er sunkne. Påstået årsag er fjernet muret tværgående skillevæg. Påstand: Personrisiko. Følgeskader: Østgavl med lodret revne. 2) Vestgavlen er trykket ind på 1. sal og vinduesoverligger er sunket. Påstand om årsag: Skillevægge mod vestgavlen på 1. sal er fjernet. 3) Mangelfuld ventilation af utilgængeligt loftrum, idet der opført hems mod vestgavlen. 4) Isolerede forsatsvægge på samtlige ydervægge på 1. sal. Påstand: Risiko for skimmelsvamp.
Klagers påstand:	KK fik lavet en vedligeholdelsesplan og blev derfor gjort opmærksom på ovenstående forhold. Huset er indvendigt malerbehandlet efter overtagelsen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Kan intet huske.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin og tørvejr.
Øvrige forhold:	Ingen særlige bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1) Sydfacaden er ude af lod og flugt. De 2 Døre- / vinduesoverligger er sunkne. Påstået årsag er fjernet muret tværgående skillevæg. Påstand: Personrisiko. Følgeskader: Østgavl med lodret revne.	Ydervæggen er opført af ½ sten murværk med faste bindere og med forsatsvægge af brædder med puds. Efterfølgende er der monteret isolerede forsatsvægge. <u>Indvendigt</u> ses væggen, der nu forløber i et plan fra gavl til gavl og således uden tegn på indbygget søjle, eller lignende, hvilket ikke betyder, at der ikke er indbygget særlige foranstaltninger. Væggens småbuler er ganske sædvanlige i et hus opført i år 1928, hvor man ikke har oprettet den efterfølgende forsatsvæg. Der er ingen oplysning desangående i kommunearkivet Der er ingen revner, eller lignende. <u>Udvendigt</u> ses, at det oprindelige vinduesparti er udskiftet til dørparti, idet vinduesbrystningen er fjernet, men der er ikke ændret ved hulmålsbredder og overligger. Overliggerne er jævnfør tidligere byggeskik sandsynligvis udført med tømmer på indersider og murstik på ydersider. Der ses flere reparationer efter sætninger og forskydninger, især over vinduet til venstre, syd-vest, set udefra. Herudover ses, at ydervæggen er noget ude af flugt og lod, men ikke mere end tilsvarende huse af samme alder og byggemetode.

	Forskydningen i murkronen til venstre over vinduet til venstre er så stor, at BS burde have bemærket dette. På 1. sal, den udnyttede tagetage, ses, at skunke er fjernet og at skråvæggene er ført i plan ned til inderside af rem. I henhold til de oprindelige hovedtegninger fra kommunearkivet ses, at der tilsyneladende har været en 20 cm. høj opklodsning på hver bjælke, hvis funktion er at forbinde spær til rem til bjælke. På 1. sal ses ikke usædvanlige revner og / eller buler. Det kan ikke ses, om der er udført konstruktionsændring. Der er tale om "udbulet" sydfacade, via bjælkelaget, træk på gavlene og de 2 tværgående murede trappevægge. Derfor skønnes, at revnerne i gavlene, der går fra murkronen har forbindelse til sydfacaden. Dog skal det bemærkes revner ikke er usædvanlig i bygninger fra år 1928. <i>Til orientering kan oplyses, at før omkring 1965'erne blev der ikke udført geotekniske undersøgelser ved opførelser af enfamiliehuse, så sætningsrevner er (desværre) almindeligt forekommende.</i> Der er intet usædvanligt ved taget, der er det oprindelige.
Ad 1. Konklusion:	BS synes ikke at have rekvireret bygningstegninger via www.weblager.dk, hvilket man skal i henhold til Håndbogens 5.01, men jævnfør forannævnte kan BS ikke have set om der er indbygget særlige foranstaltning og TR mener derfor alligevel, at BS har udvist forsømmelighed.

	Revne mod syd/vest er nævnt under punkt 2.1 facader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Beskrivelse: Syd facaden. Når man sigter på langs ad facaden ses at murkrone buler ud mod tagrenden. Samtidigt er der en stor forskydning i murkronen til venstre over vinduet mod vest. Note: Forskydningen kan have flere årsager og kan derfor ikke umiddelbart forklares. Karakter: UN (Bør undersøges nærmere).
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Konstruktionen åbnes indefra på 1. sal ved murrem / spær. Forstærkning udføres og der reetableres. Kr. inklusive moms 100.000.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ingen forbedring ved udbedring af arbejdet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Vestgavlen er trykket ind på 1. sal og vinduesoverliggerne er sunket. Påstand om årsag: Skillevægge mod vestgavlen på 1. sal er fjernet.	I henhold til hovedtegningerne og jævnfør tidligere byggeskik var den tidligere skillevæg på 1. sal fra vestgavlen til trappehuset udført som bræddeskillevæg med puds på begge sider. En bræddeskillevæg antages ikke som bærende eller stabiliserende og vil derfor umiddelbart kunne fjernes. Det kan ikke umiddelbart ses, om der er, eller har været indmurede murankre fra gavl til spær / hanebånd.
Ad 2. Konklusion:	BS har i punkt 2.1 Facader/gavle skrevet: "Der er revnedannelser i murværket, omkring vinduer og døre, ses f.eks. mod vest samt på hjørne mod syd-vest. Note: Revnerne er, i et omfang, at yderligere skadesudvikling i murværket må forventes". BS har givet karakteren K2, hvilket betyder alvorlige skader. Ud fra det skrevne er der tale om facadernes tilstand generelt, hvilket er rimeligt.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:	TR mener ikke, at BS har udvist forsømmelighed.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omfugning af murværke på de to gavle. Adgang til murværk 12.500 Kr. inklusive moms Omfugning af gavle med skrabet fuge. 26.600 Kr. inklusive moms
Ad 2. Forbedringer:	Der er ingen forbedring ved adgang til murværk. Forbedring af murværket 70% idet huset er 89 år gammelt, svarende til kr. incl. moms 18.620.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Mangelfuld ventilation af utilgængeligt loftrum og der er opført hems mod vestgavlen.	Tagdækningen er udført med vingetegl uden forskælling (Overstrygning). Vingetegltagstenene er sandsynligvis de oprindelige fra år 1928. Mod vestgavlen er der udført en hems på hanebåndet, og luftventilen, der er indmuret i gavltrekanter har måske ikke den tilsigtede funktion. Der er ikke adgang til loftrummet mod øst, hvilket BS har oplyst i Tilstandsrapportens Bemærkninger punkt 2 Litra A.
Ad 3. Konklusion:	Det er TR's erfaring, at der i den aktuelle konstruktion er tilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen, idet der er tale om vingeteglsten.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke udvist forsømmelighed og har taget nødvendigt forbehold.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af tudsten. 11.000 Kr. inklusive moms
Ad 3. Forbedringer:	Ingen forbedring ved at udføre arbejdet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4) Isolerede forsatsvægge på samtlige ydervægge på 1. sal. Påstand: Risiko for skimmelsvamp.	På 1. sal er der på samtlige yderflader monteret plader (sandsynligvis gipskartonplader) og det forudsættes, at der er indbygget dampspærre og isolering. Væggene fremstår som hvidmalet.
Ad 4. Konklusion:	Der sås ingen tegn på opfugtning, mugpletter og lignende. Det skønnes at den indvendige efterisolering i stueetagen og på første sal er udført ens. Der var ingen fugtproblemet i stueetagen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	TR mener, at BS ikke har udvist forsømmelighed.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Undersøgelse af 1. salen for skimmel. 5.000 kr. inklusive moms. Hvis prøven er positiv. Nedtagning af forsatsvægge og etablering af 1 lag gips, der spartles og malerbehandles i stedet for forsatsvæggene. 48.000 Kr. inklusive moms Der er ikke medtaget ny indvendig efterisolering på grund af for stor risiko for opfugtning på grund af revner i ydervægge mv.
Ad 4. Forbedringer:5	Ingen forbedring.

FOTOS

J.nr. 16160



Huset set fra syd-vest.



Hems set mod syd-vest.



Sydfacade og vest-gavl.



Syd-facade.



Øst-gavl.



Forskydning over vindue i syd-facaden.



Vest-gavl.