

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Nedbøjning af tagkonstruktion / ikke selvbærende spær / enkelte spær knækket og samlet. 2. Gulvkonstruktion udført af forskellige materialer og understøttet med forskellige opklodsninger.
Klagers påstand:	Forholdene burde have været nævnt i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Tilstandsrapporten er retvisende. Skaderne omhandler forhold opstået efter udarbejdelse af tilstandsrapporten. Oplyste at forsikring har frafaldet regres p.g.a. manglende bevis.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vides ikke.

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Ad. pkt. 1:	Tagkonstruktionen i den oprindelige del er udført med ikke fabriksfremstillede gitterspær med en placering af tænger, der statisk ikke er den mest optimale. Foto 17-19. På gavlspær og oprindelig gavlspær er kun monteret tænger på den ene side af spæret. Foto 19. I tilbygning, over oprindelig terrasse er der monteret 3 præfabrikerede spærfag/ikke gitterspær. Foto 19 og 25. Der kunne ses at 2 spærhoveder var knækket og at disse var repareret/forstærket med påsømmede lasker på begge sider af spærene. Foto 22 og 24. Ved at flugte langs spærhoveder ses at spærhoveder har nedbøjning i mellem udhæng og rygning. Foto 23. Ved at bevæge sig ud under taget ud til tagfoden kunne det konstateres, at en del samlinger mellem spærhoveder og fodbjælker er trukket fra hinanden fra 0 – ca. 1,5 cm. Foto 20-21. Ved at betragte huset ude fra ses mindre svaj/nedbøjning af rygning. Foto 2-3.
-------------	---

Ad. pkt. 1 – konklusion: Det må konkluderes at der er sket nedbøjning og brud på enkelte spær og samlinger p.g.a. en for høj belastning i forhold til spærenes styrke. Årsagen kan ikke ud fra en visuel bedømmelse fastlægges. Det kan ikke ud fra en visuel bedømmelse fastlægges om spærene har den fornødne bæreevne for at være selvbærende med de påkrævede belastninger fra tag, sne, vind mv.

Det er ikke usandsynligt, at der er opstået en ekstra belastning af spærene fra sætninger/nedbøjninger der er sket i gulvkonstruktionen. Disse belastninger skal spærene ikke være dimensioneret for, men skal kunne optages i gulvkonstruktionens understøtninger.

Ad. pkt. 1 – fejl og forsømmelser:

Den bygningssagkyndige har ved skærpet opmærksomhed haft mulighed for at konstatere spærhovedernes nedbøjning og de påsømmede lasker på de knækkede spær. En håndværksmæssig korrekt udført reparation behøver ikke give anledning til bemærkninger. Dog ville en bemærkning i dette tilfælde nok være rigtigst for at gøre opmærksom på, at noget ikke var, som det burde være.

Ad. pkt. 2:

Gulvene er trægulve på strøer/bjælker belagt med faste tæpper.

Efter oprulning af fast tæppe, fjernelse af stor spånplade på gulvet, kunne der konstateres mindre mandehul til krybekælder.

Krybekælderen var lav og ikke tilgængelig. Foto 9.

Ved at ligge på mave på gulve og skue rundt fra mandehullet kunne der ses meget primitive understøtninger. Understøtningerne var udført af forskellige materialer, fliser, træklodser, kiler mv. og var delvis frafaldne, sunket eller på anden måde defekte. Foto 10-15. Desuden kunne der ses knækket gulvbjælke. Foto 13 og 15.

Ved gang på stue og værelsesgulve kunne der tydeligt fornemmes fald i gulvet og der kunne ses nedbøjning af loftet. Der kunne ikke konstateres bemærkelsesværdig adskillelse mellem henholdsvis gulv/skillevægge og loft/skillevægge, hvilket indikerer, at nedbøjning antagelig er sket samtidig af både gulv, skillevægge og loft/tagkonstruktion i en samlet bevægelse.

Den tidligere terrasse var nu ændret til en igangværende tilbygning med støbt gulv og isolerede vægge, loft og vinduer. Foto 1 og 16. Det blev fra klager oplyst, at terrassen oprindeligt bestod af betonfliser på grus og at der ved ombygning var udgravet til ca. 80-90 cm under overkant gulv. Herefter var der udlagt sandlag, som var vibreret med pladevibrator. Derefter udlagt isolering samt støbt betongulv.

Der blev fra indklagede fremført, at der i området hvor huset lå var jordlag med mosejord.

Den nuværende tilbygning ved tidligere terrasse er udført af nuværende køber/klager.

Ad. pkt. 2 - konklusion:

Sætningerne/nedbøjningen af gulvkonstruktionen vurderes at være sket grundet defekte og utilstrækkelige understøtninger. Sætningerne har tilsyneladende trukket skillevægge og tagkonstruktion med ned og derved antagelig forårsaget forøget belastning/overbelastning af spærene.

Der er en sandsynlighed for, at opbygningen af gulvkonstruktionen i tilbygningen med vibrering af sandpude kan have haft indvirkning på de meget simple og primitive understøtninger under eksisterende gulve og dermed forårsaget yderligere sætninger af gulv vægge og tagkonstruktion. Dog vurderes det, at der før besigtigelsestidspunktet har været nedbøjning/sætninger i gulve, vægge og tagkonstruktion, da der bl.a. har været de knækkede spær.

Ad. pkt. 2 - fejl og forsømmelser:

Ingen. Den bygningssagkyndige har ikke haft adgang til krybekælderen.

Dog har der antagelig været en vis synlig nedbøjning af gulv og loft.

Ad. pkt. 1 og 2 – overslag over udbedringsudgifter:

Afhjælpning vurderes at kunne udføres med fjernelse af eksisterende gulvkonstruktion, opbygning af ny på murede piller under gulve og skillevægge, strøer, hv.pl fyr gulvbrædder og isolering. Nyt gulvvinyl i badeværelse. Evt. forstærkning af spær med påsømmede tænger.

Skønnet overslagspis på kr. 125.000,- incl. moms.

Heraf forbedringer:

Skønnet til kr. 35.000,- incl. moms.