

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skydedør går stramt p.g.a. sætning i tagkonstruktion.
Klagers påstand:	KK mener at BB burde have bemærket den sunkne skydedør, da skydedøren dels ikke kan åbne helt, samt at der er en synlig nedbøjning og endvidere en synlig større åbning foroven i skydedørens lodrette karmside. KK har efterfølgende fremsendt spørgsmål med hensyn til evt. reparation/hævning af taget. (se vedlagte bilag). Herunder fremgår det at KK efterfølgende har konstateret, at søjlerne udenfor ved terrassen også er sunket. KK anmoder om at der tages højde for opretning af disse samtidig.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB påberåber sig, at han ved sin besigtigelse den xx.xx. 2004, kunne åbne skydedøren uden problemer. BB mener derfor at trægheden i åbne/lukkefunktionen primært skyldes den fugtigere årstid, som indflurere på både skydedørens træværk, samt tynger på græstørvstaget.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet og let diset. Temperatur ca. 2 –3 grader. Let til frisk vind.
Øvrige forhold:	KK anførte en del øvrige punkter, som han mente burde være nævnt i Tilstandsrapporten. KK erkendte at hvert enkeltstående ting næppe ville overstige Ankenævnets mindste beløb for bagatelgrænse og ønskede derfor ikke disse punkter sagsbehandlet, men dog nævnt i skønserklæringen som følger: Foto 10: Loftbræt i gang er bøjet op og giver en åbning mod tagrum på ca. 3 i højden og 15 cm i længden. Ej nævnt i rapport (<i>burde være bemærket med karakteren K1 – K2 - (Da ejendommen er sommerhus)</i>). Foto 11: Gulvafløb i bruseniche har rå beton mellem afløbsskål og ristkarm. (<i>burde være bemærket med karakteren K3</i>). Foto 12: Kraftig tæring på rør- T på siden af varmtvandsbeholder. (<i>Burde være angivet med karakteren K3, da der ikke er gulvafløb i bryggers</i>). Foto 13: Ulovlig el tilslutning uden fast dåse. (<i>Burde være angivet med karakteren K3, p.g.a. person fare</i>) Foto 14 + 15: Uautoriseret afledning af "overløbsrør" fra sikkerhedsventil ud gennem ydervæg med en haveslange. (<i>Burde være angivet med karakteren K2</i>)

	Foto 16. Ventilrist i sokkel er placeret i niveau med terræn og giver anledning for indtrængning af overfladevand under gulvkonstruktion. (<i>Burde være angivet med karakteren K3</i>).
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ---- Skydedør går stramt p.g.a. sætning i tagkonstruktion.	(Se foto 1 og 4) Sommerhuset er opført på støbt fundament i 19xx, med bærende stolper, vægge og facader i træ. Tagkonstruktionen er en bjælkespærskonstruktion, med græstørvs tagdækning lagt på tagpap. Underside spær bjælker er beklædt med loftbrædder og udgør det færdige loft indvendigt. (paralleltags konstruktion). Kipdrageren havde dimensionen 100 x 200 mm (4x 8 tommer) og havde understøtningspunkt på gavlvæggen med skydedøren. Det vil sige gavlvæggen i lodret snit under kipdrageren skal overføre hvilende og bevægelig belastning fra et arealområde på ca. 17 m². (svarende til en belastning fra ca.3,5 - til 5.500kp. afhængig af vand og snemængder). En belastning som igen overføres til skydedørens lodpost (stolpe) og herefter igen til fundamentet. Ved åbning af skydedøren, kunne denne ved skønsforretningen åbnes med lidt træghed til ca. 2/3 åbning. Den sidste del lod sig kun åbne med anvendelse af noget mere kraft anstrengelse, men kunne dog lade sig gøre. Ved flugtning af overkarm, kunne der konstateres en synlig nedbøjning (foto nr. 3). Ligeledes var der mærkbar nedbøjning i gulvområde op til skydedørens midterstolpe (foto nr. 9). Den totale nedbøjning kunne konstateres til ca. 20 mm. Når skydedøren er lige akkurat åbnet ved skydedørgrebet, kan der konstateres en åbning foroven på ca. 18 –19 mm samtidig med at der er tæt kontakt forneden mellem ramme og karm (foto nr. 5 og 6). Det vil sige når døren er helt tillukket bag slaglisten, fremkommer der en mindre åbning på et par millimeter foroven, som i de fleste tilfælde vil være skjult af gardinet ved besigtigelse indefra.

	Tagets nedbøjning/sætning har endvidere medført at gavlens tilstødende facader i begge sider er trykket ud foroven og gaber ca. 12 –15 mm (foto nr. 7). Udvendigt har man på et tidspunkt isat en træklods ved den fremkomne åbning omkring tagrem. Antagelig for at modvirke trækgener (foto nr. 8). Det var ikke muligt visuelt at konstatere sætningsrevner i underliggende sokkel, da dette var skjult af træterrasse.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at der er tale om en sætning/deformation i fundamentet under skydedørens lodpost, som følge af den stor belastning denne overføre fra den tunge tagkonstruktions relativ store centrale belastning på skydedøren. Det er skønsmandens opfattelse, at sætningen har fundet sted inden for de første år efter opførelsen. Hvilket bl.a. Indikeres af den isatte klods ved tagrem udvendigt (foto nr. 8). Den tilsvarende deformation/sætning, som i mindre omfang kan konstateres ved bærende søjler ved terrasse, må ligeledes antages at være forekommet i samme periode. Det er derfor skønsmandens opfattelse, at gener omkring åbne/lukkefunktionen af skydedøren har været et kendt problem i en meget lang årrække. Et problem som dog angivelig vil være mindre i sommerhalvåret, hvor vandmætningen i græstørvstag ikke er tilstede i samme omfang. Endvidere vil træværkets indtørring i skydedøren, medføre en større frigang. Det er skønsmandens opfattelse, at de nu konstaterbare sætninger og deformationer til dels må antages at være stabiliseret, da der ikke i omkringliggende vegetation og skovområde er indikationer på sætningsgivende terræn/aflejringer. (en antagelse som dog ikke er baseret på eksakt viden, da dette kun kan erkendes ved en geoteknisk undersøgelse, men som ene og alene er baseret på en erfaringsmæssig baggrund). Det er derfor skønsmandens opfattelse, at deformationerne i tagudhænget ved terrassen ikke har konstruktiv, eller skadelig betydning for ejendommen og derfor må antages at være af kosmetisk karakter.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at udførelsen af Tilstandsrapporten bære præg af en utilstrækkelig grundighed og overfladiskhed ved gennemgangen. Det er skønsmandens opfattelse, at netop bygninger med græstørvs tagdækning, bør være genstand for særlig opmærksomhed, som følge af belastningsskader, samt fugtskader. Det skal medgives, at skydedørens træghed i åbne funktionen – for så vidt angår den første halvdel, ikke i nævneværdig grad adskiller sig fra tilsvarende skydedøre fra samme periode. Endvidere at gabet foroven jvnf. foto nr. 5 og 6, ikke umiddelbart lader sig registrere. Dels p.g.a gardinet, dels p.g.a. at man som regel vil åbne døren mere op, hvor skævheden ikke umiddelbart lader sig konstatere. Det er dog skønsmandens opfattelse, at en grundigere gennemgang, ville have afsløret gabet i hjørnerne ved gavlens tilslutning mod facader (foto 7), nedbøjningen i gulvet, samt ved skydedørens overkarm (foto nr. 3). Det er skønsmandens opfattelse, at deformationen er visuel konstaterbar og burde være angivet i tilstandsrapporten med karakteren K2 (K1) (bygningsdelens /skydedørens funktion er delvist skadet/ ikke optimal). Selvom der er tale om en belastning fra en bygningsdel (taget) har forvoldt sætning i anden bygningsdel (fundament), som igen har medført delvist funktionssvigt i tredje bygningsdel (skydedør), samt slip ved gavlhjørner, finder skønsmanden ikke, der er tale om risiko for yderligere skadesudvikling og karakteren K3, vil efter skønsmandens opfattelse ikke være relevant i dette tilfælde. For så vidt angår deformationen/sætningen ved tagudhænget over terrassen, er det skønsmandens opfattelse, at der er tale om en stationær tilstand, som kun har kosmetisk betydning og karakteren K0, kunne have været anvendt.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens opfattelse/antagelse, at sætning i fundament er stabiliseret og at der derfor kan foretages en genopretning uden efterfundering. (må dog bero på en konkret vurdering af sokkel, når terrassebrædder er optaget. Eventuelt kan der indfræses nogle vandretliggende armeringsjern for en lastfordeling)

	Det er skønsmandens opfattelse, at der ved optagning af enkelte terrassebrædder kan foretages en opkilning af skydedøren og dermed tagkonstruktionen (efter løft med donkraft på kipdrageren). For sikring mod udskridning, samt sammenføjning af facader mod gavlvæg, bør der monteres et vandretliggende stålbeslag umiddelbart over skydedør (demontering af beklædning på den ene side nødvendig). Stålbeslaget/gevindstangen skal have befæstning i spærhovedet og være indrettet med en spændeanordning på midten. Herved kan facader trækkes på plads (evt. hjulpet af kilestøtter udvendigt mod facader). Såfremt ønskeligt, vil det rimeligt enkelt være muligt med donkraft, at hæve tagkonstruktion ved terrasse og herefter anbringe opkilninger under stolper. Det er skønsmandens opfattelse, at denne opretning kan ske uden skadelig indvirkning på tagkonstruktionens tagpap. Det er skønsmandens vurdering at omkostningerne for opretningen vil beløbe sig til ca. kr. 17.500,-
Ad1. Forbedringer:	Det er skønsmandens opfattelse, at der ikke er tale om forbedring, men om en skadesudbedring af bestående konstruktion.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	0