

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9044

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende stabilitet i loftsskive 2. Beskrivelse af sætninger i sydside .
Klagers påstand:	Klager havde ikke opgjort økonomiske krav, men forventede at få udbedret de to klagepunkter.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningskyndige fremførte at tagskiven er skjult under isolering, og derfor ikke omfattet af besigtigelse, der skal være ikke destruktiv.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regn ca. 14 grader.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Manglende stabilitet i loftsskive Se foto 2 Se foto 3 Se foto 4	Alle lofter i huset er udført med profilbrædder med fjer og not. Huset har mange tværskillevægge. Loftskiven er ikke umiddelbart tilgængelig for besigtigelse ovenfra. Dog kan det ved loftslem konstateres at skiven består af et lag profilbrædder. Tilstandsrapporten har ingen beskrivelse af manglende stabiliserende loftsskive.
Ad 1. Konklusion:	Et hus som det pågældende vil normalt have en loftsskive, der består af 5/4" brædder med fjer og not. Sømning til loftsbjælker og friktion mellem fjer og not giver en vis skivevirkning, men tværstabilitet i et bindingsværkshus sikres normalt ved hjælp af skillevægge. De oprindelige 5/4" brædder er nu erstattet af profilbrædder i mindre tykkelse, men stadig fastgjort med sømning og friktionsvirkning mellem fjer og not. Der er stadig mange skillevægge såvel på tværs som på langs af huset. Syns- og skønsmanden vurderer derfor at stabiliteten i dette bindingsværkshus er tilstrækkelig og som det normalt kan forventes i et bindingsværkshus fra 1880.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad2. Beskrivelse af sætninger i sydside Se foto 6 Se foto 5	På sydsiden var ral gravet væk til højre for adgangsdør således at hele fodremmen på dette sted var synlig. Der kunne konstateres flere steder med råd i fodrem, hvoraf 1 sted er fotograferet. I tilstandsrapporten er der under: 3. Yder- og indervægge 3.1 Facader/gavle anført: <i>K2 Bindingsværksvægge ses med gammelt bindingsværk med partielt nedbrydning ved rådan greb i fodrem, løsholter, dokker og stolper samt tagrem.</i> <i>Partielt er sket udpudsninger med mørtel efter større angreb af nedbrydning.</i> <i>Specielt i nordside og flere steder rundt fodrem og stolpeender kan ved stikprøve konstateres trøsket træ.</i> <i>Note: I ældre ejendomme hvor facademures konstruktion ikke kendes (fugtspærre ved sokkel, kapillarlæg mv) er det en fordel og sikkerhed at opretholde en diffusionsåben facadeoverflade og ikke hindre afdampning af evt. fugt/kondens mv.</i> <i>K2 Langs sydside ses fodrem ved jord, tagdryp m.v. vil uvægerligt opfugte facade. Her bør etableres fald væk fra huset.</i>
Ad 1. Konklusion:	Der er råds kader på fodrem.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen Tilstandsrapportens beskrivelse af såvel fodrem som manglende fald væk fra facade vurderes at være korrekt K2. Bygningsdelen (fodremmen) vil svigte inden for overskuelig tid på de angrebne steder, og skal repareres. Fodremmen skal frigraves så den står frit på syldstensfundamentet uden tildækning med ral. Såfremt der ikke repareres vil skaden udvikle sig til en K3 da husets ydervægge så vil sætte sig unødigt.

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af rådangrebne dele af fodrem mod syd vurderes at beløbe sig til 12.500 kr inkl. moms. Frigravning af fodrem vurderes at beløbe sig til 1.500 kr inkl. moms.
Ad1. Forbedringer:	De omtalte udbedringer har ingen forbedringsværdi.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	