

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9105

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Ad. 1.

På havesiden er belægningen og terrassen ført op over sokkelhøjden.

Ad. 2.

Bjælken, der er synlig i udhæng og synligt går gennem et værelse, vrider sig og hænger voldsomt.

Ad. 3.

Manglende bærende konstruktion over vinduer mod syd-vest.

Tagkonstruktion hviler direkte på vinduesrammen.

Klagers påstand:

Ad. 1.

På havesiden af huset mod syd-vest er konstruktionen under vinduer, skydedør og et øvrigt parti lavet med træbeklædning ned i terrænet.

Under vinduer og dør har dette sandsynligvis medført råd eller svamp i konstruktionen, hvilket har medført, at hele dørpartiet giver sig, samt skade i gulvkonstruktion i forbindelse med vinduet.

I det øvrige parti medfører konstruktionen med træbeklædning i terræn risiko for råd og svamp.

De øvrige udvendige partier på havesiden er lavet med belægning i form i fliser eller jord op over fundamentets højde, hvilket vil medføre nedbrydning af murstenene.

Se billede nr. 3.

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten og kravene er at få udbedret det, så det ikke

	vil kunne figurere i en ny tilstandsrapport. Ad. 2. Bjælken, der synligt ligger under udhængen mod syd-vest og synligt går gennem et værelse, er underdimensioneret, vider sig og hænger voldsomt. Dette forårsager revner i murværk, samt i værste fald risiko for sammenbrud. Se billede nr. 4 og 5. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten og kravene er at få udbedret det, så det ikke vil kunne figurere i en ny tilstandsrapport. Ad. 3. Manglende bærende konstruktion over vinduer mod syd-vest. Tagkonstruktionen hviler direkte på vinduesrammen. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten og kravene er at få udbedret det, så det ikke vil kunne figurere i en ny tilstandsrapport.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. Vedrørende beklædningen ved facadeparti er der enighed om, at beklædningen når terrænet og der er fugt nederst, men forholdet kan eventuelt skyldes, at der er en betonsokkel bagved, der eventuelt kan give fugtudslag. Indvendigt er der en ujævnhed indvendig ved facadepartiet / gulvet og her målt ingen forøget fugt. Der er et større udhæng, hvilket B.B.'s bisidder har noteret, som at B.B. eventuelt ikke har nævnt forholdet i tilstandsrapporten. Endeligt kunne belægningen være udført efter B.B.'s besigtigelse, dette blev dog afkræftet ved syns- og skønsforretningen. Angående murværk under terræn. Der er omtalt forvitrede fuger i rapporten. Der er da heller ikke noget til hindrer for, at

	murværk befinder sig under terræn, hvis blot murstenene er frostfaste, hvilket er tilfældet her. Ad. 2. Inde i værelset mod haven er der en bjælke midt i rummet, som skal være med til at bære taget. Der er lidt nedbøjning i loftet, men det vurderes ikke at være kritisk. Tilsvarende gælder for den bjælke, som bærer udhænget ved terrassen. Der foreligger ingen risiko for kollaps. Der er derfor ingen skade eller risiko for skade. Ad. 3. Ved vinduespartierne mod haven og i værelset mod haven er der ingen synlig, bærende bjælke over vinduerne. Det kan skyldes, at bjælken er skjult i konstruktionen eller at konstruktionen er baseret på, at vinduesoverkarmen er bærende. Det var ikke ualmindelig byggeskik på tidspunktet for husets opførelse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regnvejr og ca. 8°C.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Belægning opad facaden.	Ad. 1. Ved besigtigelsen i regnvejrr kan ses, at der er udført en stenbelægning, der går op til træbeklædning og facade på den største del af facaden mod haven. Se billede 3. Der sås ikke tegn på skade ved beklædning eller murværk, men fugtmåling nederst viste væsentlig forøget fugtværdier. Ved fysisk indgreb i konstruktionen (ikke en del af Huseftersynsordningen), blev det konstateret at der ligger en bagvedliggende rem på soklen og at den, det pågældende sted, ikke var skadet / nedbrudt, men havde forøget fugtværdier. Se billede 4. Indvendig bemærkedes lidt nedbøjning ved gulvet yderst i karnappen (vinduespartiet), men der målttes ingen forøget fugt. Ved syns- og skønsforretningen blev forevist en bygningstegning, der viste at der tidligere sandsynligvis havde været en blomsterkumme, indvendigt og at den nu er dækket / afblændet af gulvet m.m. Vedrørende den sidste del af have-facaden, ved garagen, ses at der går terræn – jord op ad de nederste 1 – 2 skifter af murværket, men at der ikke konstateredes skader af murværket. Se billede 5.
Konklusion.	Med henvisning til oplysninger fra parterne

	ved syns- og skønsforretningen, skønner syns- og skønsmanden, at forholdet generelt ser ud som ved B.B.'s besigtigelse, bortset fra enkelte opmagasineringer, jfr. billedmateriale forevist af K.K. Den valgte løsning med at terrassen / stenbelægningen er ført op ad træværk – facader uden fugtsikring eller tilstrækkelig afstand, er ikke korrekt og er i øvrigt ikke efter god byggeskik. Der konstateredes ikke skader, men så gamle er træpartierne m.m. heller ikke, at det ikke vil kunne udelukkes, hvorfor terrænet / belægningerne bør tilrettes og fugtsikres, så risikoen for skade negligeres.
Fejl og forsømmelser.	Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten, under punkter 3.1 / 3.2 med karakteren K2 / K3, afhængig af hvad B.B. skønner der er bag beklædningerne – organisk / uorganisk materiale.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Selvom der er rimelig fald på stenbelægning / terrassen, væk fra bygningen, skønnes det nødvendigt at omlægge en større del af denne (sænke belægningen), for at der fortsat vil være fald på belægningen. Hvor der er terræn / jord mod facaden, er det kun den 1 – 1½ meter, der bør reguleres. Samlede omkostninger herfor, skønnes til. Kr. 15.000,-.
Forbedringer.	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 2. Bjælke.	Ad. 2. Ved besigtigelsen i værelset mod syd, er der en vandretgående bjælke / rem på skråloftet, der går på tværs af rummet. Se billede 6. Der kan visuelt ses en nedbøjning, når der fokuseres på bjælken og den er opmålt til

Konklusion.	ca. 23 mm over et spænd på ca. 2,75 meter. Ved besigtigelsen udvendig ved skydedørspartiet ses samme type bjælke / rem og her ses ligeledes nedbøjning ved fokus på bjælken og nedbøjningen er målt til ca. 23 mm over et spænd på ca. 3,20 meter. Se billede 7. Under syns- og skønsforretningen blev forevist en bygningstegning, der viste at der sandsynligvis tidligere havde stået en 4" x 4" stolpe, som supplerende understøtning af den udvendige rem. Med henvisning til oplysninger fra parterne ved syns- og skønsforretningen kan oplyses, at der efter B.B.'s besigtigelse i september 2007 er udlagt en ny tagdækning, Decra-tagplader og lægter ovenpå den oprindelige bølgeeternit-tagdækning. Indvendigt er et træloft nedtaget i en del af værelset og der er malet. Der er derfor kommet en mindre forøgelse af egenlasten på tagkonstruktionen, men syns- og skønsmanden skønner den dog med begrænset betydning for nedbøjerne, men det indgår naturligvis i vurderingerne. Forholdet med nedbøjningen af remmene skønnes generelt af ældre dato og trods en mindre forøgelse af lasten indenfor det seneste 1 – 2 år, ses ikke tegn på videreudvikling. De målte nedbøjninger ved besigtigelsen svarer ca. til 1:100, hvilket dimensionsmæssigt er noget mere end de ca. 1:400, der normalt forudsættes i ingeniørberegninger. I midlertidig er det ud fra den visuelle betragtning (nedbøjning bør ikke kunne ses) og ikke ud fra en styrkemæssig betragtning, hvorfor syns- og skønsmanden, med henvisning til at huset nu er 50 år, ikke skønner at der er risiko for kollaps eller lignende ved tagkonstruktionen, de pågældende steder.
---------------------------	--

--	--