

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Sætning i en del af tagkonstruktionen på øst-siden af sydfløjen og udskridning af tagfod mod vest.
Klagers påstand:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede oplyste, at han afventer nævnets afgørelse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	6 °C, gråvejr.
Øvrige forhold:	Klager frafaldt pkt. 2 i klageskemaet, da forholdet er udbedret. Ejerskifteforsikringen, [REDACTED] har i mail af 17. november 2020 afvist at dække skaderne.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Sætning i en del af tagkonstruktionen på østsiden af sydfløjen og udskridning af tagfod mod vest:	Der er mindre sætning i sydfløjens tagflade mod øst. Mod vest er der sket en udskridning aftagfoden i sydfløjens sydligste del på op til 4,5 cm. I tagrummet kunne det ses, at de 4 sydligste lofts-bjælker er hængt op i hanebåndsspærene via lodrette rundjern, som er fastgjort til spærhovedet ved kippen. En enkelt loftbjælke er også ophængt midt i faget. Ved de næste 3 spær mod nord, hvor der ingen skade er, er den oprindelige stolkonstruktion bevaret. Spærene er oprindelig udført af rundtømmer, og ved renoveringen, efter det oplyste formentlig i 1997, er der sket opretning af spærhovedets overside med planker og mellemlæg. Indvendig i boligen var der ingen skader at se, og der er en langsgående skillevæg, som gør at lofts-bjælkerne har en spændvidde på 5,8 m, mens de oprindeligt formentlig har haft en spændvidde på ca. 3,95 m ~ halvdelen af husets bredde.
Ad 1. Konklusion:	Tagfladen mod øst er, som det kan forventes af en 121 år gammel bygning, mens udskridningen af tagfoden mod vest er kritisk, og der skal ske udbedring, da der er risiko for yderligere skadesudvikling. Årsagen skønnes at være manglende forankring af spærhovedet til loftbjælkerne ved tagfoden, og forværret af belastning på spærhovedet fra ophængning af loftkonstruktionen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er forholdet ikke bemærket. Klager har overtaget ejendommen i juni 2020 og bemærkede skaden første gang i september 2020, hvorfor det er vanskeligt at konkludere, hvor synlig skaden var ved gennemgangen den 20. december 2019. Da der ifølge det oplyste ikke er sket større ombygninger siden 1997, og da både udhæng og tagrende er deformeret, må det skønnes at skadesudviklingen er påbegyndt før den 20. december 2019.

Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.8 Spær og lægter burde anføres: K3. Tagfoden mod vest på sydfløjen er presset op til 4,5 cm ud fra væggen ved de sydligste 4,5 m. Note: Årsagen skønnes at være manglende forankring af spærhovedet. Der er risiko for yderligere bæreevnesvigt og skader på andre bygningsdele.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at udføre et trækbånd ved loftsbjælkeoverside fra spærfod mod vest til spærfod mod øst med forankring i spærhovedet ved de 3 sydlige spær (ikke spæret ved gavlen). Endvidere monteres kipbeslag ved disse spær for sikring af overførsel af lodrette kræfter ved kippen, og udhæng samt tagrende mod vest rettes op. Skønnet udgift kr. 15.000 inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Ved reparationer er der ikke tale om forbedringer.
Ad 1. Eventuelt:	Intet.