

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Spær har utilstrækkelig bæreevne efter afsavning for opbygning af valm.
Klagers påstand:	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, men burde være det.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	anonymiseret har i mail af 10.03.2021 afvist at dække forholdet, da der var tale om en skjult konstruktion, og da der er taget forbehold for besigtigelse af det skadede område i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	18 °C, halvskyet.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen anonymiseret har accepteret at dække skaden, og minus selvrisko på kr. 5.300.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Spær har utilstrækkelig bæreevne efter afsavning for opbygning af valm:	Der er tale om den vestlige valm, og her er der sket udbedring ved udskiftning af 4 spær og montering af nyt loft, efter det oplyste ultimo 2020. Der er således intet af den tidligere skade at se, og pkt. 6 i klageskemaet er forkert udfyldt, da svaret skulle have været ja. Der foreligger dog fotos fremlagt af anonymiseret, som viser en mindre nedbøjning af den sydvestlige grat og sydlig tagflade, og som viser dele af trækonstruktionen i tagrummet under dette område.
Ad 1. Konklusion:	Det oplystes, at valmene er udført i år 2000. Ved den østlige valm, hvor spærene også er ændret, er der ingen nedbøjning, men her har den oprindelige spærfod været tilstrækkelig p.g.a. understøtning på en langsgående skillevæg midt i bygningen. Ved den vestlige valm spænder spærene fra ydervæg til ydervæg, og her har den oprindelige gitterspærsfod ikke været tilstrækkelig til at bære valmkonstruktionen, hvorfor 4 spær er udskiftet. Ifølge parterne var der opbygget en dobbelt loftkonstruktion nedenunder i stuen, som rettede op på nedbøjningen, så det synlige loft var vandret.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er skaden ikke nævnt, men der er taget forbehold for besigtigelse af tagrum over værelse, kølkøken og stue p.g.a. manglende gangbro, og der er fremlagt 1 foto, visende gennemgående loftisolering her. Området er under den vestlige valm. Sælger har ikke oplyst, at der er opbygget nye valme og lavet nedsænket loft i stuen. Hvorvidt nedbøjningen af graten og sydlig tagflade burde have været noteret, kan ikke besvares ud fra det fremlagte foto. Det er ikke usædvanligt, at 48 år gamle gitterspær med sømmede samlinger har mindre nedbøjninger. Som det ses på de fremlagte fotos af tagrummet, var spærfoden dækket af isolering, hvorfor BB ikke kunne se, om den var forstærket, og der er ingen skader at se på spærhovederne og tængerne. Undertegnede kan derfor ikke ud fra det fremlagte materiale og besigtigelsen konkludere, om BB har begået nogen fejl.

Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Såfremt skaden havde været synlig, burde der under pkt. 1.8 Spær og lægter være anført: K3. 4 spær ved den vestlige valm skønnes at være underdimensioneret. Note: Skaden har givet nedbøjning af tag og loft.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udgifterne kan ikke anslås, da skaden kun er delvist dokumenteret på fotos. Men da man alligevel skulle skifte loftet, kunne udbedring formentlig være sket nedefra ved blot at forstærke spærfoden på de 4 spær, hvilket er væsentligt billigere end det fremlagte overslag.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Intet.