

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Borebilleangreb i tagkonstruktion er ikke beskrevet i tilstandsrapport. 2. Garageport ude af funktion/defekt med nedbrudt træ i bundramme er ikke tilstrækkeligt beskrevet. 3. "Ulovligt" nedlagt fjernvarme radiator i værelse, er ikke beskrevet i tilstandsrapport.
Klagers påstand:	Ad 1: KK påstår at boremel og borebille huller har været visuelt tilgængelige og konstaterbar ved BB's besigtigelse og derfor burde være beskrevet i tilstandsrapporten. (Se bilag 2 fra KK, som viser fotos af tagkonstruktion med borebilleaftegninger umiddelbart efter overtagelsen). Ad 2: KK påstår at garageport var ude af funktion og defekt med tydelig og visuelt konstaterbar spor af trænebrydning i portramme ved BB's besigtigelse og derfor burde være beskrevet i tilstandsrapporten. (se bilag 2 fra KK, som viser fotos af trænedbrydning i portramme set indefra gennem den defekte bagplade – som beskrevet i tilstandsrapport). Ad 3: KK mener at BB burde have beskrevet, at der kun var monteret en løs elradiator i værelset, som af tidligere ejer blev anvendt til soverum og at en tidligere radiator tilsluttet fjernvarmeanlægget ulovligt var demonteret. (KK påpeger at der tillige ulovligt var demonteret en radiator i stue, men vil ikke bebrejde BB for dette, da der var en anden radiator i stuen).
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad 1: Ved besigtigelsen af tagkonstruktionen var alle dele ikke tilgængelige. Der var et åbent loftrum hvor alle spær kunne besigtiges. Der var ikke synlige borebillemel, som vist på klagers fotos. Jeg bemærkede borebillehuller, men vurderede at angrebet ikke var aktivt og at træværket ikke var svækket af de synlige borebille huller. Ad 2: De skader KK nævner, er alle bemærket i tilstandsrapporten. Der var ingen synlige nebrydningsskader i udvendig portplade. Ad 3: BB henviser til at han jvnf. Huseftersynsordningen ikke er forpligtiget til at efterprøve funktion og lovlighed af centralvarmeanlæg.
Vejret på	Tørt og let skyet.

besigtigelsestidspunktet:	
Øvrige forhold:	KK påpeger at der tillige kunne konstateres flere andre punkter, som BB burde have beskrevet i sin tilstandsrapport, men som han ikke på nuværende tidspunkt vil gøre til gældende i ankenævns sagen. Ved gennemgang af ejendommen er det skønsmandens indtryk, at tilstandsrapporten bære præg af mangelfulde registreringer og iagttagelsesevne hos den bygningssagkyndige.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
1. Borebilleangreb i tagkonstruktion er ikke beskrevet i tilstandsrapport.	Tagrummet var tilgængelig via dør til bagerste uudnyttet del af tagrum (forskudte plan). Endvidere var der fri adgang til skunke i begge sider fra det uudnyttede tagrum. Der kunne konstateres en del boremel fra borebillehuller i træværk flere steder i tagkonstruktionen (se fotobilag nr. 2, 3 og 4). Stikprøvevis indstik i træværk, samt bankning på samme, viste ingen umiddelbar styrkemæssige svækkelser af konstruktionen. Det er skønsmandens erfaring, at der ikke umiddelbart kan konstateres hvorvidt aftegninger af borebillehuller, samt boremel fra disse hidrører fra et aktivt angreb. Dette kan først efterprøves over en periode på et års tid og tidligst efter flyvetiden i maj – juni. Hvor det skal kontrolleres hvorvidt der dannes nye huller i træværk. Boremel drys kan forekomme selv fra uddødt angreb som følge af rystelser i træværket. Men kan være indikation på aktivt angreb. Påsætning af tyndt papir lag på træværk er derfor den bedste indikator, da eventuelle flyveklare borebiller vil danne huller i papiret. Ved skønsforretningen kunne der ikke konstateres opfugtning af betydning i træværket på grund af

	sommervarmen. Men der kunne konstateres at tagkonstruktionen helt manglede ventilationsmulighed. Hvilket medføre at den relative luftfugtighed i vinterhalvåret i tagrummet vil give optimale vækstmuligheder for borebiller. (relativ luftfugtighed omkring 55 – 65 %).
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at huller efter borebilleangreb i tagkonstruktionen, har været til stede i en længere årrække. Hvilket BB bekræfter i sin påstand. (Selvom denne påberåber at han ikke vurderet angrebet for så betydningsfuldt at det burde bemærkes).
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at den bygningssagkyndige burde have bemærket borebilleangrebet i sin rapport og som minimum burde have karakteren K1, da træværket ikke skønnes svækket i betydende omfang. - Men ud fra betragtningen at ventilationsforholdene af tagkonstruktionen er mangelfulde – som der ligeledes mangler en bemærkning af , burde forholdet berettige til karakteren K2. Da der kan forekomme "nærliggende risiko for skadesudvikling inden for en overskuelig fremtid", som følge af .risiko for forøget relativ luftfugtighed.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	På baggrund af det fremlagte tilbud fra KK på behandling af borebilleangrebet, som skønsmanden finder urimeligt højt (Kr. 22,310,- excl. moms), er der taget kontakt til xxxxx for at få deres udtalelser omkring forslag til behandling (xxxxx bygningsundersøgelser er et uvildigt ekspertfirma med speciale i skader på bygninger, herunder trænedbrydende svampe og insekter) xxxx bekræfter skønsmandens antagelser og på denne baggrund vil overslaget til en behandling tage udgangspunkt i en behandling med enten GORI aquaperm, eller Boracol, som begge kan sprøjtes på med en alm. havesprøjte under anvendelse af åndedrætsværn og heldragsbeskyttelse. Der skønnes at ville medgå ca. 40 – 50 liter væske. Det er derfor skønsmandens vurdering at bekæmpelsen af borebilleangrebet kan udføres for ca. kr. 8.500,- incl moms (incl. væske og mandetimer) Herudover kommer etablering af nødvendig ventilation til tagrummet (ved tagfod/udhæng, samt ved tagrygning og gavle), hvilket arbejde skønnes at kunne udføres for ca. kr. 4.000,-
Ad1. Forbedringer:	Det er skønsmandens vurdering at træværk i tagkonstruktioner med tilsvarende alder, i en eller anden udstrækning kan være inficeret med borebiller. Det er derfor skønsmandens opfattelse, at en behandling delvist

	må betragtes som en form for "vedligeholdelse". Det er derfor skønsmandens opfattelse at forbedringsandelen udgør 50 % = kr. 4.250 Med hensyn til etablering af ventilation til tagkonstruktionen burde dette forhold have være tilstede ved opførelsen. Det er derfor skønsmandens opfattelse at der ikke skal gøres fradrag for forbedring.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
2. Garageport ude af funktion/defekt med nedbrudt træ i bundramme er ikke tilstrækkeligt beskrevet.	Ved skønsforretningen var porten, samt murværket omkring hængsler blevet udbedret. Det var derfor ikke muligt at konstatere faktiske forhold, som der klages over. KK's vedlagte fotos synliggør, at der forekommer nedbrudt trælværk i portrammen på den side, hvor frontbeklædningen har siddet (skjult for den bygningssagkyndige). Det andet foto som viser porten fra bagsiden med den defekte bagklædning (som er angivet i tilstandsrapporten) er ikke tilstrækkeligt tydeligt til at vurdere hvorvidt der har været nedbrudt træværk, som kunne have været synligt for BB ved dennes besigtigelse. BB har under pos 3.1 beskrevet problemer omkring indmuret hængsler til garageporten med karakteren K2. Samt under pos 4.5 beskrevet defekt i indvendig beklædning i garageporten med karakteren K1
Ad 2. Konklusion:	Da det ikke har været muligt at konstatere faktiske forhold, er det ikke skønsmanden muligt at vurdere hvorvidt garageporten havde funktionssvigt, samt i hvilket omfang bundrammen har været nedbrudt.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:	På det foreliggende grundlag er det ikke skønsmanden muligt at vurdere hvorvidt BB's bemærkninger i tilstandsrapporten har været tilstrækkelig fyldestgørende.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er ikke skønsmanden muligt, eksakt at vurdere hvilke foranstaltninger der skulle til, for at udbedre skaden på garageporten.
Ad 2. Forbedringer:	Kan ikke vurderes.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. "Ulovligt" nedlagt fjernvarme radiator i værelse, er ikke beskrevet i tilstandsrapport	Ved skønsforretningen var det aktuelle værelse møbleret som kontor og der var opsat en ny radiator. Det var derfor ikke muligt for skønsmanden at konstatere faktiske forhold. Det er oplyst at værelset ved BB's besigtigelse havde monteret en løs el radiator.
Ad 3. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at det påklagede forhold ikke kan ses, at kunne henføres til forhold som er omfattet under Huseftersynsordningen jvnf. kap. 5 §9 i Bekendtgørelse om Huseftersynsordningen. I det der ikke er tale om skader, eller tegn på skader, samt manglende bygningsdele, eller andre fysiske forhold, som kan give nærliggende risiko for skader.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at det ikke kan lastes den bygningssagkyndige ikke at have gjort bemærkninger til den nedtaget radiator, samt at denne var erstattet af en el radiator. (En evt. registrering af dette forhold høre under energimærkningen).
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Er ikke vurderet under de foreliggende omstændigheder.