

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Bjælker, spær og undertag er i væsentlig grad angrebet af borebiller. 2. Murrem og bjælkelag samt til dels spær er angrebet af råd.
Klagers påstand:	Køber mener, at den byggesagkyndige burde have beskrevet de registrerede skader i rapporten samt oplyst om, at spær havde skader.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til skrivelse af xx.xx. 2006. Jvf. telefonsamtale fastholdes, at bjælker på overside var afdækket med isoleringsstrimmel.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let overskyet.
Øvrige forhold:	Under besigtigelsen kunne det konstateres, at køber har efterisoleret ca. 2/3 af loftrummet mod syd samt iflg. oplysning foretaget enkelte udskiftninger af skadet træ. Området kunne ikke besigtiges pga. manglende gangbro. Området mod nord indgår i besigtigelsen. Det vurderes, at forholdene i nordlige ende var til stede under rapportens udarbejdelse. Der henvises til billeder nr. 1 og 2. Der er usikkerhed om, hvorvidt indkaldelse er modtaget af alle implicerede parter, køber og byggesagkyndig er blevet adviseret herom.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1 Bjælker, spær og undertag er i væsentlig grad angrebet af borebiller.	Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at konstruktionen er af ældre dato med stedvis ældre borebilleangreb. Herudover er der foretaget forstærkninger af nyere dato (i forbindelse med reparation og ny tagbelægning)(billede nr. 3). Der er ligeledes i forbindelse med fjernelse af sidefløj foretaget oplægning af nye spær. Nyere hanebånd er underdimensioneret og har manglende tilslutning (billede 5). Konstruktionen er stedvis understøttet på den gamle konstruktion, som har deformationer (se billede 4). Der er revnedannelse i spærhovedet (billede 6). Ved besigtigelse udvendigt ved hoveddør kunne konstateres mindre deformationer af rygning ved tidligere sammenbygning. Deformation skønnes til ca. 5 cm (se billede 7).
Ad 1 Konklusion	Skønsmanden mener, at det var muligt for den byggesagkyndige at konstatere ovennævnte forhold. Den byggesagkyndige burde i sin tilstandsrapport have nævnt ældre borebilleangreb, samt at konstruktionen var specielt udført og ikke fuldt tilfredsstillende i forbindelse med spær og hanebånd ved tidligere sidefløjstilslutning mod vest. De ældre spær, der stedvis er forstærket i forbindelse med opretning for nyt tag, har stedvis ældre angreb af borebiller, hvilket er naturligt for en konstruktion af den alder. Undertaget er ældre brædder, der ligeledes stedvis har ældre angreb af borebiller, forholdet er beskrevet retvisende i tilstandsrapporten.
Ad 1 Fejl og forsømmelser	Forholdene i tagrum burde have været beskrevet i tilstandsrapporten med bemærkninger om mangelfuld konstruktion og skade på nyere spær.

Ad 1 Økonomiske overslag incl. moms	Afsat til forstærkning af skadet spær, opretning og fiksering af del af sunken konstruktion ved hanebånd samt forstærkning af hanebånd ved nye spær i nordlige ende: Kr. 16.000.
Ad 1 Heraf forbedringer	Ingen
Ad 2 Murrem og bjælkelag samt til dels spær er angrebet af råd.	Ved besigtigelsen af ældre bjælkelag kunne der konstateres stedvis ældre trædestruktion på overside af bjælkelag. Nedbrydning er af ældre dato, som har reduceret tværsnittet ca. 1½ m fra facade i ca. 2 cm's dybde (se billede 8). Ved murrem kunne konstateres råddannelse og trædestruktion af ældre dato (se billede 9). Bjælkelag har stedvis ældre borebilleangreb og mindre mørning på overside, bjælkelag er synlig i nordlige del. I sydlige del har ejer efterisoleret på oversider af bjælkelag.
Ad 2 Konklusion:	Skønsmanden mener, at det var muligt for den byggesagkyndige at beskrive ovennævnte skader i tilstandsrapporten, såfremt bjælker ikke var dækket af isolering. Skaderne er af ældre dato fra tidligere fugtpåvirkning over en længere periode. Skaderne vurderes til at have været udtørret i adskillige år, og nedbrydning har ikke udviklet sig længe. Skadernes omfang ved 3 bjælker og en rem vurderes til ikke at have konstruktiv betydning. Konstruktionernes mørning og ældre borebilleangreb er naturlig for en konstruktion af den alder.
Ad 2 Fejl og forsømmelser:	Burde have været beskrevet, såfremt forholdet var synligt under besigtigelsen.

Ad 2 Økonomiske overslag incl. moms	Afsat til eftergåelse og afskæring af områder med skadet træ, lusning med nyt træ, forstærkning og fastholdelser med hulplader eller lignende i nødvendigt omfang: kr. 7.000.
Ad 2 Heraf forbedringer	Ingen

Supplerende bemærkninger

Ingen