

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 6228

Klagepunkt nr. 1: **Råd i bjælkelag**

Der kunne konstateres følgende:

Ejendommen er et 1-plans parcelhus opført i 1894 med ca. 45 graders taghældning og udnyttet 1.sal. (foto nr. 1).
I stue mod vej (v. frontispicen) ses beklædning på bagmur nedtaget og der ses foretaget hultagning i bjælkelag (foto. Nr. 2).
Bjælkeender ses kraftig rådangrebet, ligesom tidligere udført forstærkning/reparation ses udført (foto nr. 3 & foto nr. 4).
Udvendig ses facademur ved frontispicen at være alvorlig "kæntret"/trykket ud ved etageadskillelsen med kraftige deformationer (foto nr. 5, 6, 7 & 8) til følge.
I lodret plan skønnes deformationen at udgøre 10 – 12 cm.
I skunkrum på 1.sal ses tidligere udførte spærforstærkninger (omtalt i (TR)).

Konklusion:

På baggrund af ovenstående vurderer skønsmanden, at forhold fsv. angår det rådangrebne bjælkelag ikke har været synligt ved BB's besigtigelse.
Frontispicens defekte/"kæntrede" murværk skønnes at have været synligt ved BB's besigtigelse af ejendommen.

Fejl og forsømmelser :

BB har i TR ikke beskrevet nogle disse forhold.
Det er skønsmandens opfattelse, at BB ved gennemgangen ikke kunne have bemærket det rådangrebne bjælkelag.
Det er dog skønsmandens opfattelse, at BB ved gennemgangen burde have bemærket og beskrevet det skæve/defekte facademurværk ved frontispicen og her angivet karakteren UN, idet murværkets deformation udfor bjælkelaget/forankringsjern indikerer risiko for alvorlig bagved liggende skade.

Økonomisk overslag incl. moms:

Udbedringen af ovennævnte skadesbillede udføres ved nedtagning af frontispicens murværk, understøtning/delvis udskiftning af bjælkelag samt genopmuring af frontispice incl. alle følgearbejder (vinduer, beklædninger, tagværk mv.)

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:....kr. 550.000

Heraf anslået forbedring.....kr. 250.000