

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:

Oversigt over klagepunkter:

1. Bule i bjælkeydervæg.

Klagers påstand:

Iflg. skrivelse af xx.xx.2007 har advokat xx på klagers vegne bla. anført følgende: Med henvisning til teknisk rapport, udarbejdet af ingeniør xx Teknologisk Institut (bestilt af taksator xx, xx Forsikring) har denne konstateret, at bygningen er opført af gamle telefonmaster i varierende dimensioner. Træet er stærkt påvirket af vejrliget og har talrige svindrevner. Der blev konstateret så væsentlige nedbrydninger på enkelte bjælker, at en udskiftning er nødvendig. På vest- og nordsiden blev der konstateret udskridninger i væggene. Der er usikkerhed om væggenes stabilitet, hvorfor dette bør undersøges nærmere. Huset blev kun besigtiget udefra.

Det er klagers opfattelse, at den bygningssagkyndiges K2-beskrivelser i tilstandsrapporten er for upræcis og ikke har givet køber en tilstrækkelig korrekt advarsel om ydervæggens reelle dårlige tilstand.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Der henvises til skrivelser af henholdsvis xx.xx.2007 og xx.xx. 2007 fra xx, underskrevet af henholdsvis den bygningssagkyndige xx og xx.

Heraf fremgår det sammenfattende, at ydervægs-konstruktionens tilstand under pos. 3.1. i TP er beskrevet med to K2-skader omfattende henholdsvis opfugtning/nedbrydning og høj fugtkoncentration især nederst og ved hjørnesamlinger samt "bule" i bjælkeydervægs-konstruktion mod vest. Det er supplerende nævnt i note, at sælgers søn har oplyst, at "bulen" har været i bygningen i mange år og at en lokal tømrer har vurderet skaden til ikke at være kritisk.

Det er ligeledes anført, at det ikke har været muligt for den bygningssagkyndige at konstatere, at bjælkeydervæggene er udført af gamle telefonmaster. Da sommerhus på opførelsestidspunktet (1965) ikke er omfattet af bygningsreglementet, må påstanden om, at den pågældende bjælkekonstruktion er ulovlig ligeledes tilbagevises.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Tørt, sol og let vind ca. 15° C.

Øvrige forhold:

Det fremgår af de fremsendte dokumenter, at køber har besluttet sig for nedrivning af ejendommen.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
---------------	---------------------------------

Ad 1. Ydervægskonstruktion

Ved udvendig besigtigelse af sommerhuset kunne det konstateres, at ydervægskonstruktionen var udført af rundtømmer i varierende dimension som et bjælkehus med krydssamlinger (knuede samlinger) som en såkaldt laftekonstruktion (lafteværk).

Bjælkekonstruktionen, der antagelig er udført i 1965, fremstod generelt i ringe stand med utallige svindrevner, tegn på begyndende nedbrydning især nederst og i hjørnesamlinger samt omkring vindues og døråbninger. Bjælkerne var svenskrødmaledede og trængte generelt til overfladebehandling.

Flere steder især i partier mellem vinduer mod vest viste konstruktionen tegn på udbuling/udskridning.

Bjælkekonstruktionen fremstod generelt med dårlige og upræcise samlinger og meget uens og stærkt varierende dimensioner.

Ved indv. besigtigelse var der flere steder gabende samlinger i indadgående hjørner og ved sammenføjning mellem tværgående skillevægge og ydervægskonstruktionen. Åbningerne var forsøgt tætnet med fugemasse. Nederst forekom mørke aftegn.

Ad 1. Konklusion:

Bjælkekonstruktionen er generelt ikke udført med sædvanlig håndværksmæssig omhu. En bjælkehuskonstruktion forudsætter sædvanligvis ensartede dimensioner, så fure og ryg passer sammen og efter kalfatring giver tætte samlinger.

P.g.a. upræcise samlinger - herunder også stødsamlinger - er der gennem åren trængt vand og fugt ind i konstruktionen, som over tid har bevirket partiel nedbrydning af bjælkekonstruktionen.

Af samme årsag er bjælkepartier mellem vindues- og døråbninger skredet ud på midten.

P.g.a. stabiliserende/tværgående skillevægge er der næppe umiddelbart risiko for kollaps eller egentlig svigt i form af sammenstyrtning.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

I tilstandsrapporten har den bygnings-sagkyndige bla. med baggrund i fugtmåling i udvidet omfang og sælgers oplysning om at bulen har været der i mange år, med 2 K2-bemærkninger (alvorlig skade, som vil medføre at bygningsdelen vil svigte inden for overskuelig tid) beskrevet bjælkeydvæggenes tilstand med opfugtning, nedbrydning og buler.

Det er skønsmandens opfattelse, at den bygnings-sagkyndiges registrering, vurdering og beskrivelse af ydervæggenes dårlige tilstand er fyldestgørende og korrekt.

Den bygningssagkyndige har – ud fra en visuel undersøgelse - ikke haft mulighed for at bedømme, om konstruktionen er udført af gamle telefonmaster

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter Der henvises til forsikringsselskabets opgørelse af skaden på i alt kr. 89.000,00 incl. moms.

Ad 1. Forbedringer 50 % = kr. 44,500,00 incl. moms.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser: Ingen.

Ad 1. Eventuelt Intet.