

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tilstandsrapporten er mangelfuld, der er ikke registreret skader på bjælker i etageadskillelsen i bygning B. Bemærkninger til klagen fremgår af KK's bilag 4.
Klagers påstand:	KK oplyser, at et tømrerfirma har meddelt en overslagspris på Kr. 200.000,00 for udbedring af skaderne, hvorfor det tilbudte forligsbeløb på kr. 12.000 + moms ikke kan accepteres. I øvrigt henvises til KK's bilag 1 og 4.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener, at tilstandsrapporten (TR) overordnet set er retvisende, når der som her er tale om en ældre staldbygning, hvor der i et vist omfang altid vil være angreb af borebiller. BB mener ikke der visuelt set, er fare for brud eller nærliggende risiko for skader. Medgiver dog at nedbrudt træ i 2 bjælkeender burde være registreret.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt med sol, ca. 18 grader.
Øvrige forhold:	KK oplyser at være på ferie fra nu af, og vil først være tilbage på ejendommen igen efter den xx.xx.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Tilstandsrapporten er mangelfuld, der er ikke registreret skader på bjælker i etageadskillelsen i bygning B.	Ejendommen er opført som en vinkelbygning. Det fremgår af BBR-ejermeddelelsen, at beboelsen er opført i 1890 og staldbygningen i 1912. Begge bygninger er med sadeltag med stråtag. Bygning B, som klagen vedrører, er udført med hanebåndsspær, hvor loftrummet ikke er udnyttet. Midt i bygningen er der en fastmonteret loftlem med sammenklappelig stige, der fører op til en 60 cm gangbro, der forløber midt gennem hele tagrummet. Over hele loftet er udlagt mineraluldsbatts. Den oprindelige stald er nu indrettet som værksted og med diverse opbevaring af bohaver. Loftbjælker er frie og gulvbelægningen på loftet danner loft i stueplan. Det ser ud som flere loftbjælker ikke er de oprindelige fra ejendommens opførelse. De 8 etagebjælker der klages over omfatter hele den bærende konstruktion i etageadskillelsen. <u>Bjælke 1:</u> langs sydgavlen: Bjælken konstateredes rimelig fast, men med moderat angreb af borebiller. <u>Bjælke 2:</u> Ved vederlag i facademur mod vest er bjælkeenden rådnet bort, bjælken er ophængt med beslag til tagspæret. Midt på bjælken ses hul efter råd og over hele bjælken ses angreb af borebiller. <u>Bjælke 3:</u> Ved vederlag i facademuren mod vest konstateredes blød bjælkeende. <u>Bjælke 4:</u> Moderat angreb af borebiller. <u>Bjælke 5:</u> Ved vederlag i facademur mod vest er bjælkeenden rådnet bort, der er udført en solid forstærkning med egetræsplanke under bjælken, denne forstærkning er aflagt på jernbjælke over port. Moderat angreb af borebiller. <u>Bjælke 6:</u> Ved vederlag i facademur mod vest er bjælkeenden rådnet bort, der er udført en forankring med jernbolt op i tagspæret. Moderat angreb af borebiller. <u>Bjælke 7:</u> Bjælken er uden rådskaader, dog moderat angreb af borebiller. <u>Bjælke 8:</u> Rådskaade ved vederlaget i facademuren. Bjælken er afbrudt over dørhullet ind til bygning A.

	I op til 1 m fra facademuren mod vest, konstateredes højt fugtindhold i bjælkerne 4 - 7.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes af alle konstruktioner i stueplan var synlige ved besigtigelsen forud for TR. I tagrummet er hele gulvet inkl. den nederste del af tagspær (tagfoden) ikke synlig på grund af udlagt mineraluldsbatts. Det var således muligt for BB at registrere alle de forhold der er nævnt ovenfor. <u>Rådskeerne</u> De konstaterede nedbrydninger af træværk i flere bjælkeenderne skyldes rådskeer på grund af langvarig fugtpåvirkning. Skaderne er ikke registreret i TR. <u>Borebilleangreb</u> i bjælkerne vurderes at have et normalt omfang for denne bygningsdel, under de fugtforhold der har været tilstede ved ejendommens tidligere benyttelse som stald. Der ses ikke konstruktive svækkelser på grund af borebiller. Borebilleangrebene kan karakteriseres med K1, med en note om at aktive angreb skal bekæmpes og fugtforholdene skal normaliseres.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Bygningsdelen der klages over vedrører pos nr. 5.1 Løfter/etageadskillelse, som ikke er registreret i TR. Det er en fejl at rådskeerne i bjælkerne 2, 6 og 8 ikke er registreret og karakteriseret med min. K2, i det der er risiko for at bygningsdelen svigter indenfor overskuelig tid. Borebilleangreb er ikke registreret i TR for denne bygningsdel, og burde være karakteriseret med K1, og en note om at bekæmpe aktive angreb og sikre et lavt fugtindhold i konstruktionen. Parterne inkl. ejerskifteforsikringen omtaler registreringer vedrørende 8.0 Tagkonstruktion, herunder 8.8 Spær og lægter, et forhold som er korrekt registreret i TR, men efter skønsmandens vurdering ikke vedrører skaderne ved etageadskillelsen, som klagen omfatter. Taget: Skønsmanden mener at tagbelægningen er åbenlyst forkert karakteriseret, i det der under pos. nr. 8.1 Tagbelægning er registreret en K1 - skade og registreret at: <i>Stråtag, der er i varierende kvalitet, er i områder nedslidt og udskiftning/reparation må påregnes indenfor overskuelig fremtid.</i> Og K2 – skade: <i>Flere bindetråde ses i udhæng.</i> Det er skønsmandens vurdering at karakteren burde være

	K3, som registreringen/teksten i TR indikerer, og som vil være retvisende for de faktiske forhold. Det kan ikke udelukkes, at det nedslidte tag over den nordlige del af staldbygningen (bjælkerne 5 – 8), er årsag til at fugt trænger ned i bjælkerne.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	1. Udbedringen af etageadskillelsen omfatter følgende: Udskiftning af bjælke 2. Udskiftning af halvdelen af bjælke 6, der er mellemunderstøttet på midten. Udskiftning af bjælke 8, fra dør til mur ca. 1 m. Samlede udgifter skønnet til Kr. 30.000,00. 2. Samlede udgifter til udskiftning af ca. 40 m² stråtag. Kr. 50.000,00
Ad1. Forbedringer:	1. Arbejdet udføres som en reparation, og der er ingen forbedring. 2. 80% forbedring svarende til 40.000,00. Det skal bemærkes, at KK i TR er gjort opmærksom på, at taget er nedslidt, og derfor må have påregnet en snarlig udskiftning. Dette forhold har skønsmanden ikke medtaget i vurderingen af forbedringsdelen.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Det tilbudte forligsbeløb fra BB på Kr. 15.000 er trukket tilbage.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.