

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Ved mødet blev det aftalt at lægge punkt 5, 7, 10 og 11 sammen.

'1) Utæthed "ved" synligt rør i bryggers.
(Selvrisiko kr. 6.000)

'2) Udvendig flisebelægning med store lunger, hvilket indikerer rørbrud.

'3) Huller i undertaget. Det ene er meget stort.

'4) Terræn ud for gavl ligger højt, så kun lidt af soklen er synlig. (Se kendelse nr. 15166).

'5) I loftrummet er der rottereder og rotte ekskrementer flere steder. Ved overtagelse lå der et rettelig ved loftlemmen.
(Selvrisiko kr. 6.000)

'6) Tagrender er underdimensionerede.

'7) Kloakudluftning er ikke ført gennem tagdækningen.

'8) Tagrende sidder ikke fast i samling mod syd.

'9) Træbeklædning er generelt nedbrudt.

'10) Et rumaftræk er ført gennem det oprindelige tag og videre gennem det nye tag.

'11) Kloakudluftning er ført gennem tagpaptaget, men ikke gennem den nye tagdækning.

'12) Udhængsbeklædning er sod-og brandskadet.

Klagers påstand:

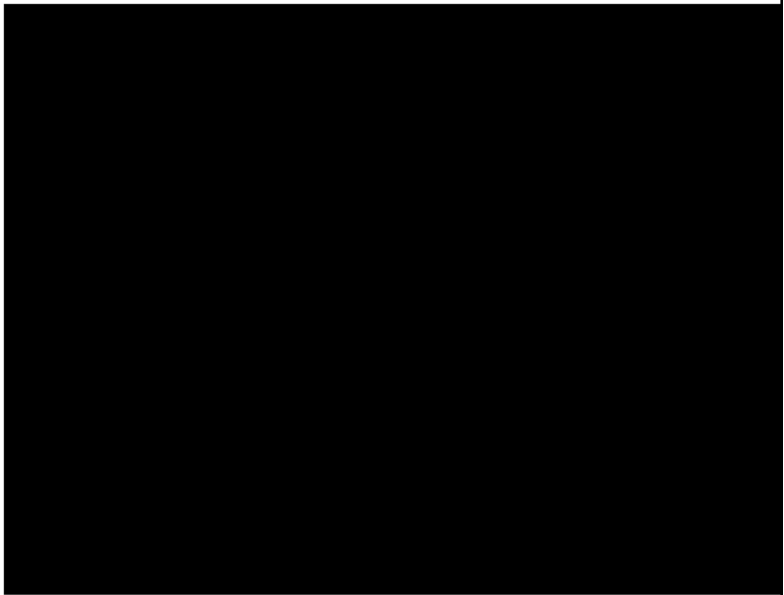
Huset bliver overtaget i september måned 2020.
KK vil ordne gulve og lofter, herunder opdages utæt rør i bryggerset. KK gør opmærksom på at vandstikindføringen under hængeskab i bryggerset var umiddelbart synlig fra køkkenet. Se fotografier i bilag.

Da KK kommer på loftet opdager han umiddelbart rotterne.

KKs entreprenør anbefaler at håndværksarbejdet blev sat i bero.

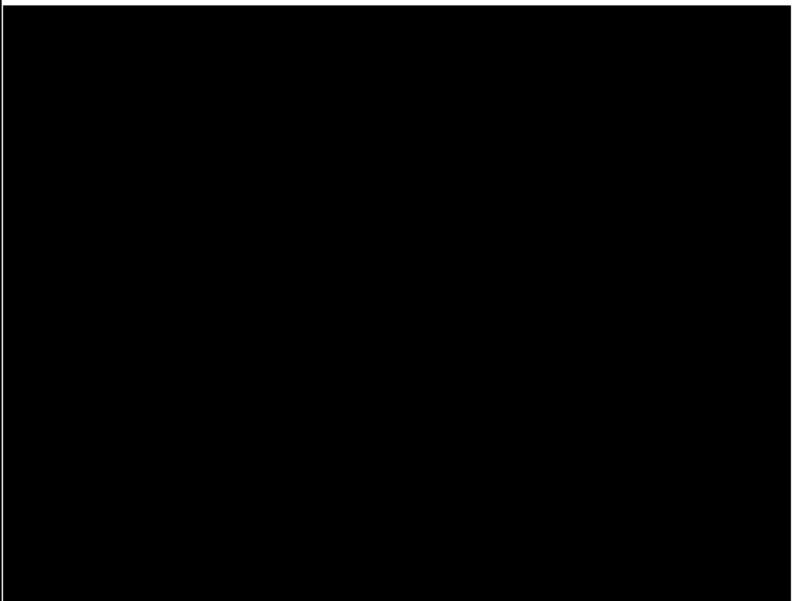
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Loftet: BS besigtiger loftrummet fra et lille bræddeplateau umiddelbart ved loftlemmen. Loftrummet er ikke oplyst, så BS brugte sin lygte. Terræn: BS mener, at det ganske almindeligt, at underlag for flisebelægninger omkring og op imod småhuse er ringe komprimerede. Ligeledes mener BS at tagudhængen er så stort at der ikke komme vand ned i renden, der er gravet mod nord for at ændre terrænhøjden.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ca. -5°C og tørvejr og solskin.
Øvrige forhold:	Ingen øvrige forhold.

Skønsmandens erklæring

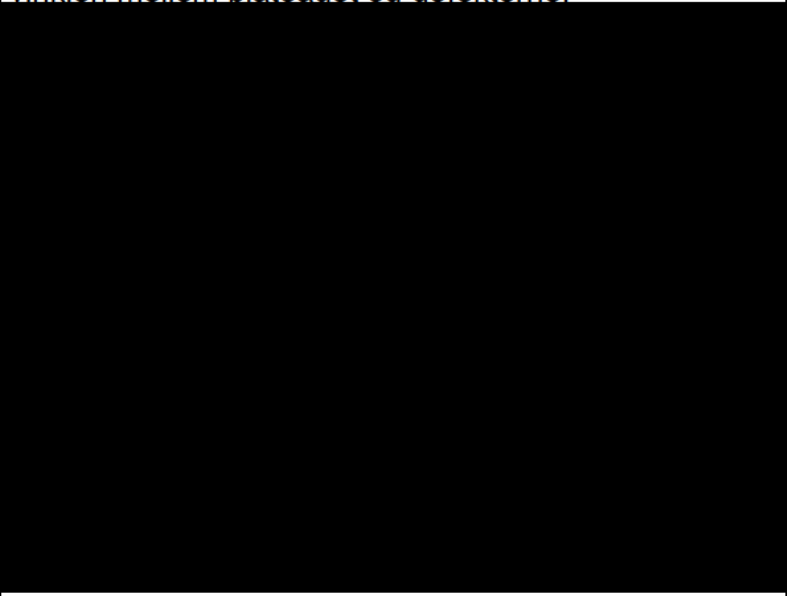
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Utæthed "ved" synligt rør i bryggers.	Der er rust på indføringsrøret og mug på væg og gulv. Det vurderes at røret i gulvet har været synligt fra køkkenet.  
Ad 1. Konklusion:	Forholdet burde have været set af BS.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har udvist fejl og forsømmelse. BS have brugt sit spejl og / eller fotografiapparat. Beskrivelse: Der er rustdannelse på vandstikindføringen og mug- skimmeldannelser på væg og gulv umiddelbart ved stikindføringer. Note: Det tyder på en mindre lækage og i øvrigt mangler der kondensisolering af installationen. Karakter: UN.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Hængeskabet skal af- og genmonteres, mug afvaskes. VVS'eren undersøger, herefter reparation og isolering. Beløbet kan strække sig fra 5.000 – 20.000, hvis hele indføringen skal udskiftes.
Ad 1. Forbedringer:	Hvis hele vandstikket skal udskiftes, vil forbedringen svarer til kr. 16.000, da det skønnes at vandstikket er fra husets opførelse.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad '2) Udvendig flisebelægning med store lunger, hvilket indikerer rørbrud.	Mod øst er der lunger omkring husets flisebelægningerne, hvilket ikke er ualmindeligt, Men udfor gavlen har flisebelægningen faldt ind mod huset. 
Ad 2. Konklusion:	Ingen af de ovennævnte forhold vil skade huset, idet der er en rimelig sokkelhøjde og cementbeton kan tåle regn- og saltvand.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke udvist fejl og forsømmelse.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Drænet vandrende med nøddesten langs gavlen. Kr. 20.000.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen forbedring.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad '3) Huller i undertaget. Det ene er meget stort.	Ved denne besigtigelse var der intet oplag på loftet. Fra plateauet kan man se det store hul i undertaget, men ikke de mange små defekter. Foto af stort hul mod vest.  Foto af mindre huller der ikke var synlige på grund af vinklen mellem plateauet og defekterne. 

Ad 3. Konklusion:	BS burde have noteret det store mod vest hul i undertaget.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS har udvist fejl og forsømmelse. Beskrivelse: Defekt undertag over udhænget der er sodskadet. Karakter: K2.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation af undertagsdugen. Kr. 5.000.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen forbedring.

Skønsmandens erklæring

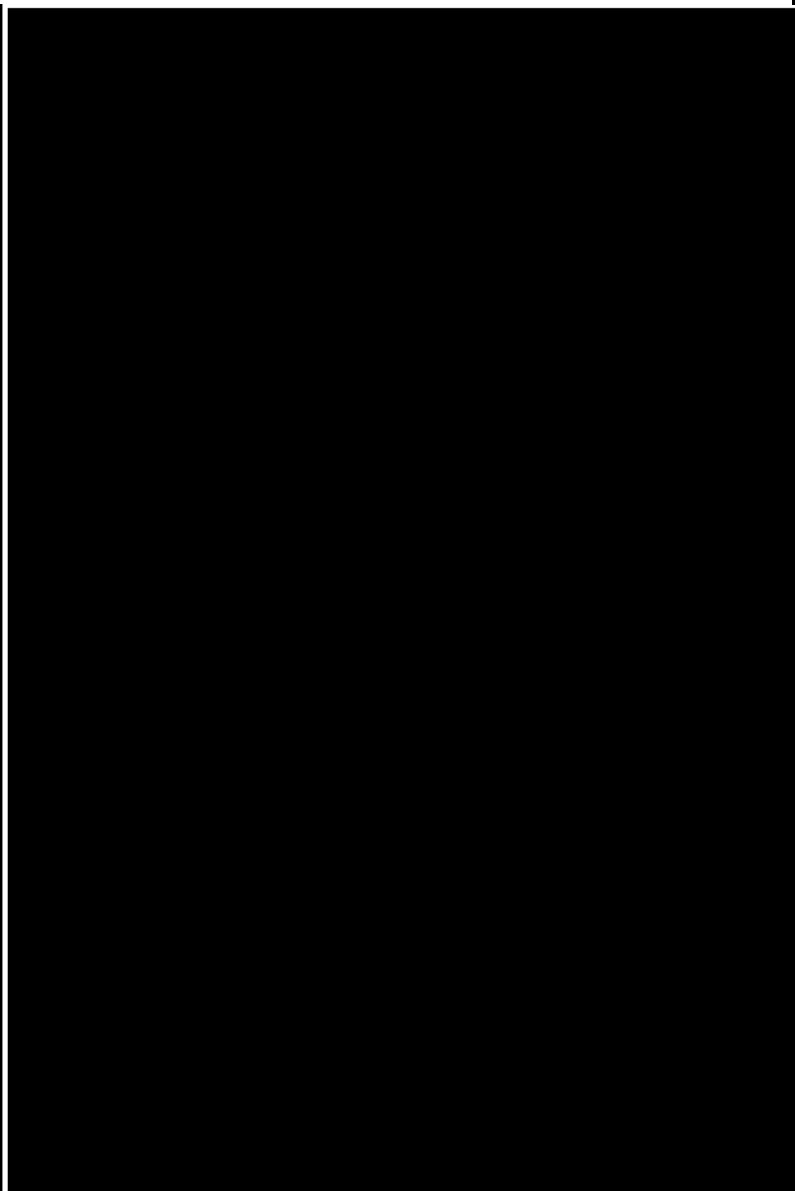
Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Ad '4) Terræn ud for gavl ligger højt, så kun lidt af soklen er synlig. (Se jer kendelse nr. 15166).

Mod nord ligger terrænet højt, men der er gravet en drænrende langs huset. Rendens bund er ujævn.

På nord/vest hjørnet gror et træ ganske tæt på bygningen, hvilket forsager algebegroning på facademurværket.



Ad 4. Konklusion:

Rendens ujævne bund og træet vanskeliggør fald væk fra bygningen.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdene burde være nævnt i tilstandsrapporten i henhold til håndbogen punkt 5. side 41 hvor der står at man skal være særligt opmærksom på: Terrænforhold omkring huset, hvor overfladevand skal løbe væk fra huset. Beskrivelse: Mod nord er der terrænfald mod bygningen og der gror et træ for tæt på bygningen. Note: Der kunne kun konstateres kosmetiske skader på bygningen. Karakter: K1.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af drænrenden samt fjernelse af træ. Kr. 10.000.
Ad 4. Forbedringer:	Der er ingen forbedring.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad '5) I loftrummet er der rottereder og rotteekskremitter flere steder. Ved overtagelse lå der et rettelig ved loftlemmen.

7) Kloakudluftning er ikke ført gennem tagdækningen.

'10) Et rumaftræk er ført gennem det oprindelige tag og videre gennem det nye tag.

'11) Kloakudluftning er ført gennem tagpaptaget, men ikke gennem den nye tagdækning.

Der kunne konstateres følgende:

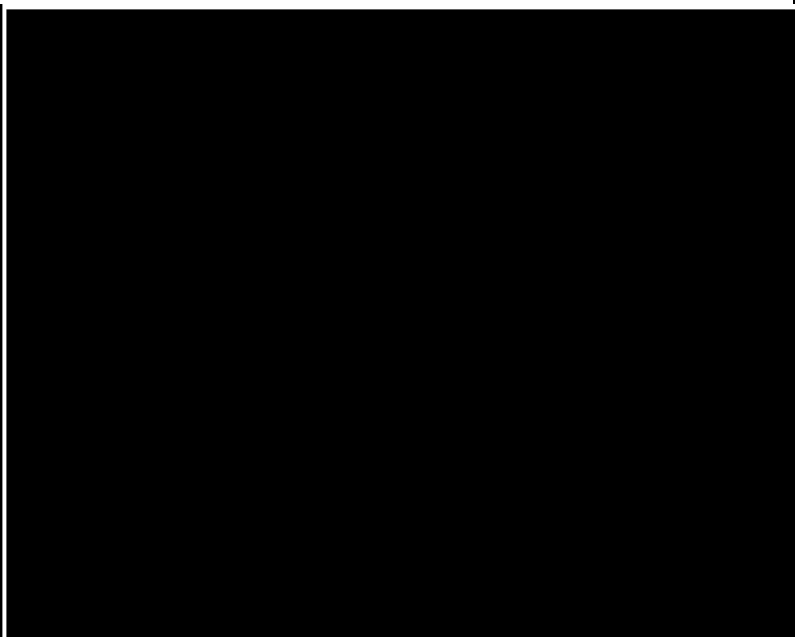
Fra det lille plateau ved loftlemmen, sås rettelig, rotterede og rotteekskremitter.

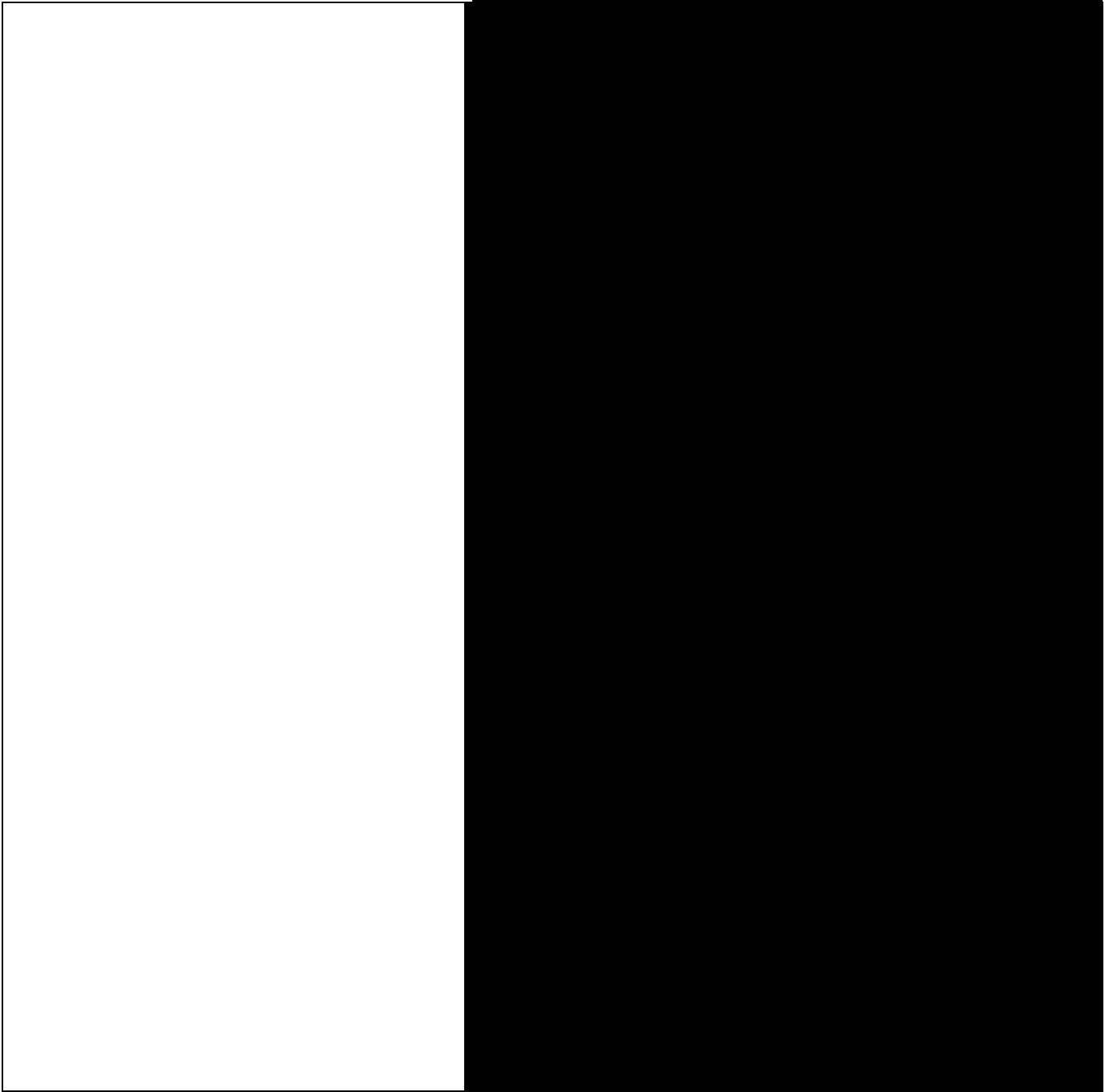
Kloakudluftningen stikker op ad isoleringen på loftgulvet, men går ikke op gennem taget.

Når man går på spærene, hvilet BS ikke skal, kan man se at gennemføringen fra faldstammer er i taget og at det er kun røret fra loftisolering og op til faldstammehætten der mangler.

Fra spærene kan man konstatere at afslutninger mellem rumaftræk og undertag ikke er udført korrekt.

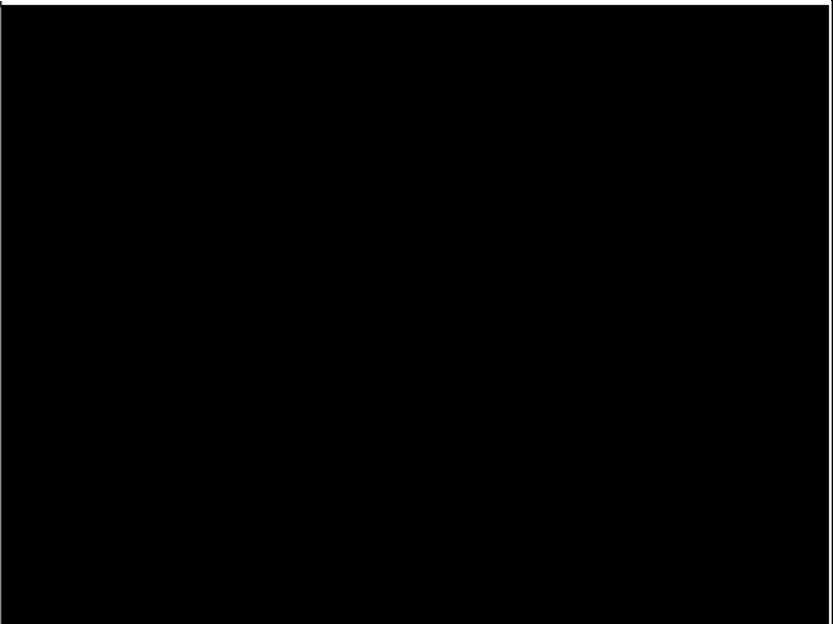
(Det er KK, der har lagt betonfliserne på kloakudluftningen for at stoppe rotterne i at komme op på loftet; sidste billede).





Ad 5. Konklusion:	Ved hjælp af en kraftig lommelygte og fotografier burde BS have set forholdene og måske tænkt over hvor rottefamilien kom fra.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	BS har udvist fejl og forsømmelse. Beskrivelse: Der har været rotter i loftrummet, på grund af faldstammeudluftningens udmunding i loftrummet. Note: Forholdet er hverken lovligt eller brugbart. Karakter: K2.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Faglig korrekt faldstammeudluftning. Kr. 2.500. Rensning mv. efter rotter. Kr. 12.500.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen forbedringer.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad '6) Tagrender er underdimensionerede.	Forholdet er ganske sædvanligt, idet det af bygmesteren har været ønsket om at afvande både under- og overtaget til tagrenderne. Dog er der misfarvninger på ydersiden af tagrenden og stembrædder, der kunne indikere en ekstra vandpåvirkning. Nedbørsmængden fra dengang taget blev udskiftet og til nu er steget og der kommer flere store regnskyl. Hvis man skulle udføre nye tagrender ville de blive større, men størrelse var ikke usædvanlig for over 20 år siden. 

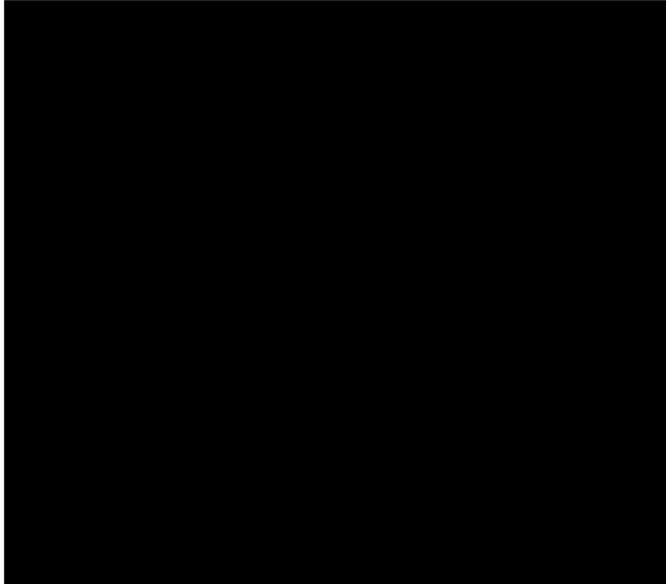
Ad 6. Konklusion:	Sædvanlig konstruktion men tagrenderne ligger langt tilbage i forhold til oversiden af bundrenden af tagstenene. Tagsten bør som håndregel rage ca. 1/3 ud i tagrenden.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	BS har udvist fejl og forsømmelse. Beskrivelse: Tagrender sidder for langt mod huset i forhold til tagstenene. Note: Der er ikke fundet følgeskader. Karakter: K1.

Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Af- og genmontering af tagrenderne således de kommer længere ud, bortskæring af rendejern, montering af passende konsoljern mv. Kr. 35.000.
Ad 6. Forbedringer:	Tagrender skønnes at være fra dengang taget blev udskiftet derfor svarer forbedringen til kr. 17.500.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad '7) Kloakudluftning er ikke ført gennem tagdækningen.	SE FORHOLD 5.
Ad 7. Konklusion:	SE FORHOLD 5.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	SE FORHOLD 5.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	SE FORHOLD 5.
Ad 7. Forbedringer:	SE FORHOLD 5.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad '8) Tagrende sidder ikke fast i samling mod syd.	Tagrende sidder ikke fast i rendejernene på de to hjørner der vender mod syd, hvilket er umiddelbart synligt. 
Ad 8. Konklusion:	I hjørnerne af tagrende mod syd sidder tagrenden ikke fast i rendejernene.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	BS har udvist fejl og forsømmelse. Beskrivelse: Tagrender sidder ikke fast ned i rendejernene mod syd. Karakter: K1.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fastgørelse af tagrender i eksisterende rendejern. Kr. 1.000.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen forbedring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad '9) Træbeklædning er generelt nedbrudt.	Der blev oplyst at det er stem og udhæng der skal besigtiges. Der kunne ikke konstateres nedbrydninger, men kun misfarvninger. Hvilket almindeligvis kommer med tiden.
Ad 9. Konklusion:	Ingen skader.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke begået fejl og forsømmelse.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Malerbehandling af stem og udhæng. Kr. 30.000.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen forbedring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad '10) Et rumaftræk er er ført gennem det oprindelige tag og videre gennem det nye tag.	SE FORHOLD 5
Ad 10. Konklusion:	SE FORHOLD 5.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	SE FORHOLD 5.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	SE FORHOLD 5.
Ad 10. Forbedringer:	SE FORHOLD 5.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad '11) Kloakudluftning er ført gennem tagpaptaget, men ikke gennem den nye tagdækning.	SE FORHOLD 5.
Ad 11. Konklusion:	SE FORHOLD 5.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	SE FORHOLD 5.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	SE FORHOLD 5.
Ad 11. Forbedringer:	SE FORHOLD 5.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad '12) Udhængsbeklædning er sod- og brandskadet.	Udhængsbeklædning er sod-og brandskadet.  Ovenover er det store hul i undertaget se punkt 3.
Ad 12. Konklusion:	Tydelig skade, der er lige under bulen i tagrenden der er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	BS har udvist fejl og forsømmelse. Beskrivelse: Sodsværtet udhængsbeklædning. Note: Det skønne der er tage om en gammel skade. Karakter: K1.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afvaskning samt eventuel pletmaling. Kr. 1.000.
Ad 12. Forbedringer:	Ingen forbedring.