

SKØNSERKLÆRING

J.nr.: 071-02

n

Oversigt over klagepunkter : 1. Defekt og revnet brandmur/lejlighedsskel i tagrum.
2. Skæve (*ude af lod*) spær i tagrum.
3. Defekte fuger/revner i bad.

Købers påstand : ad. 1: Det/den defekte lejlighedsskel/brandmur i tagrum burde være nævnt i TR (TilstandsRapport)
ad. 2: De skæve spær i tagrum burde være nævnt i TR.
ad. 3: Stammer fra problemstillingen i pkt. 1 og pkt. 2.

Den bygningssagkyndiges forklaring : ad. 1: Der var opsat hylder på nævnte brandvæg ved besigtigelsen / der konstaterede ingen revner mv.
ad. 2: Vurderer de skæve spær som sjusket opstillet ved husets opførelse.
ad. 3: Har ingen forbindelse med pkt. 1 og pkt. 2.

Øvrige forhold : Den bygningssagkyndige har i TR ikke angivet nogen form for utilgængelige bygningsdele.
I sælgeroplysningerne er overhovedet ikke nævnt nogen skadesforhold (excl. 1 punkteret termorude i soveværelse) – dette bør ikke tillægges sandhedsværdi.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.:

Klagepunkt nr. 1:
(Defekt brandmur)

Der kunne konstateres følgende:

Brandvæg/lejlighedsskel i tagrum er opført af ca. 50 x 60 cm letbetonblokke som en forlængelse af underliggende letbetonvægelementer.

Der konstateredes kraftig lodret revnedannelse samt ca. 3 – 4 cm forskydning af blokke ved denne revnedannelse (*foto nr. 1*) Endvidere sås lodretgående revnedannelser gennem flere blokke og adskillige åbne revner ved blokkenes sammenstøbninger.

Ydermere målttes brandvæggen/lejlighedsskellet at være ca. 12 - 14 cm ude af lod.

Herudover konstateredes ikke udført den lovkravsmæssige tætte forbindelse mellem brandvæg og tagdækning som angivet i BR-82 (kap. 6.4.1 stk 5).

Konklusion:

Skønsmanden vurderer at skadesbilledet var synligt ved udarbejdelse af TilstandsRapport nr.

Fejl og forsømmelser :

Skaden burde været beskrevet i Tilstandsrapport med karakter K3 for de åbenlyse defekter samt UN for nærmere undersøgelse af brandvæggens skævhed.

Øvrige bemærkninger :

Nærværende ejendom er et enderækkehus i en blok med 4 sammenhængende huse uden niveauforskel.

Det er skønsmandens klare opfattelse, at skadesårsagen er decemberstormen i 1999 idet også klagepunkt 2 og 3 tydeligt indikerer dette.

Skønsmanden har besigtiget i alt 3 af de 4 tagrum og

forholdende her var analogt med nærværende skadesbillede.

Boligblokkens frie gavle ses ca. 10- 15 cm modsatrettet ude af lod (*foto nr. 2*)

Skønsmandens skal hermed udtrykke stor bekymring omkring hele boligblokkens tagkonstruktionsmæssige sikkerhed, idet der vurderes at være nærliggende risiko for kollaps ved en eventuel ny stærk storm.

Økonomisk overslag incl. moms : Under henvisning til *Øvrige bemærkninger* kan skønsmanden ikke for nærværende angive skønsmæssigt overslag, idet udbedringen vil omfatte 4 ejendommers tagkonstruktion mv. Det vil være åbenbart at inddrage ejendommens bygningsforsikring.

Heraf forbedringer :

- se ovenfor -

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.:

Klagepunkt nr. 2:
(Skæve spær i tagrum)

Der kunne konstateres følgende:

Spær på ejendommen er udført af ca. 30 grader præfabr. gitterspær. Disse målttes til at stå ca. 13 – 15 cm ude af lod og undertag af klar Monarfolplast har generelt tegn på skråtvirkende trækkkræfter (*foto nr. 3*).

Udvendig kunne tagstensflugt ses forskubbet/ikke i lige linie. Vindkryds/"trækbånd" er totalt utilstrækkelige, idet der ved gavl er påsømmet 1 stk lægte på spærunderside i hver tagflade. Disse er kun fastgjort med 1 stk søm over 1 spærfag. Den oprindelige "tredje" fastgørelse til gavlspær er revet fra (*foto nr. 4*).

Endvidere konstateredes utilstrækkelig inddækning af aftræksrørs gennemføring i undertag.

Der konstateredes ikke udført foreskrevne underlister mellem lægter og undertag ligesom undertag er udført uden fodblik men udmunder direkte i tagrende.

Konklusion:

Skønsmanden vurderer at skadesbilledet var synligt ved udarbejdelse af TilstandsRapport nr. C

Fejl og forsømmelser :

- a. skæve spær* – burde være nævnt i TR med karakter K3 eller UN
- b. undertag mv.* – burde være nævnt i TR med karakter K3 eller UN
- c. vindkryds mv.* – burde være nævnt i TR med karakter K3.
- d. inddækn. af aftræksrør* – burde være nævnt i TR med karakter K2.
- e. underlister/fodblik* – burde i TR have fået karakter K3.

Øvrige bemærkninger :

Nærværende ejendom er et enderækkehus i en blok med 4 sammenhængende huse uden niveauforskel.

Det er skønsmandens klare opfattelse, at skadesårsagen er decemberstormen i 1999 idet også klagepunkt 1 og 3 tydeligt indikerer dette.

Skønsmanden har besigtiget i alt 3 af de 4 tagrum og forholdene her var analogt med nærværende skadesbillede. Boligblokkens frie gavle ses ca. 10- 15 cm modsatrettet ude af lod (*foto nr. 2*)

Skønsmandens skal hermed udtrykke stor bekymring omkring hele boligblokkens tagkonstruktionsmæssige sikkerhed, idet der vurderes at være nærliggende risiko for kollaps ved en eventuel ny stærk storm.

Økonomisk overslag incl. moms : Under henvisning til *Øvrige bemærkninger* kan skønsmanden ikke for nærværende angive skønsmæssigt overslag, idet udbedringen vil omfatte 4 ejendommers tagkonstruktion mv. Det vil være åbenbart at inddrage ejendommens bygningsforsikring.

Heraf forbedringer :

- se ovenfor -

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 17-02

Klagepunkt nr. 3:

(Defekte fuger mv. i bad)

Der kunne konstateres følgende:

Badeværelset ses med gulvfliser og vægfliser opsat på letbetonvægelementer.

Der konstateredes kraftige defekter i fuger både mellem gulv- og vægfliser samt ved sammenbygning af flisevægge (*foto nr. 5*) Herudover sås 1 – 1½ cm sprække mellem opsatte skyggelister og tilstødende væg (brandvæg/lejlighedsskel) i bl.a. soveværelse - naborum til bad – (*foto nr. 6*).

I bryggers - andet naborum til bad – sås kraftig konstruktionsrevne ved tværvæg på lejlighedsskel (*foto nr. 7*), og revner/defekter ved fuger i bad er således logiske.

Konklusion:

Skønsmanden vurderer at skadesbilledet var synligt ved udarbejdelse af TilstandsRapport nr. 17-02

Fejl og forsømmelser :

Flise/fugeskader burde været beskrevet i TR med karakter K3. Sprække ved skyggelister/konstruktionsrevner burde være beskrevet i TR med karakter UN.

Øvrige bemærkninger :

Nærværende ejendom er et enderækkehus i en blok med 4 sammenhængende huse uden niveauforskel.

Det er skønsmandens klare opfattelse, at skadesårsagen er decemberstormen i 1999 idet også klagepunkt 1 og 2 tydeligt indikerer dette.

Skønsmanden har besigtiget i alt 3 af de 4 tagrum og forholdene her var analogt med nærværende skadesbillede. Boligblokkens frie gavle ses ca. 10- 15 cm modsatrettet ude af lod (*foto nr. 2*)

Skønsmandens skal hermed udtrykke stor bekymring omkring hele boligblokkens tagkonstruktionsmæssige sikkerhed, idet der vurderes at være nærliggende risiko for kollaps ved en eventuel ny stærk storm.

Økonomisk overslag incl. moms

Under henvisning til *Øvrige bemærkninger* kan skønsmanden ikke for nærværende angive skønsmæssigt overslag, idet udbedringen vil omfatte 4 ejendommers tagkonstruktion mv. Det vil være åbenbart at inddrage ejendommens bygningsforsikring.

Det bemærkes endvidere, at beboerne i de tre besigtigede ejendommers tagrum, alle er indflyttet efter den nævnte decemberstorm

Heraf forbedringer :

- se ovenfor -