

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 4009

Klagepunkt nr. 1:

(Sætning af tagkonstruktion)

Der kunne konstateres følgende:

Ejendommen er et 1-plans parcelhus opført i 1967 med taghældning ca. 35 grader, hvorpå der er oplagt K-21 falstagsten. Ved udvendig besigtigelse sås mindre sætning i tagrygningens vandrette flugt over sydlige fjerdedel, ligesom mindre lunke sås i tagflade herunder (se foto 1 & 6).

Ved spænders gennemførsel i murværk sås mindre omfang af udpresning af murværk (se foto 2). Der konstateredes ikke tegn på nogen tidligere udbedring heraf.

I tagrum konstateredes ingen umiddelbare tegn på defekter, idet bemærkes at gitterspær er udført med traditionelt sømmede og boltede laskesamlinger (se foto 3).

Loftet i underliggende stue ses med nedbøjning - ca. 1 cm pr. meter - (se foto 4).

Gitterspær over stue er eneste spær i huset, der spænder fra facade til facade (ca. 8 meter).

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at sætningen er sket løbende siden husets opførelse, og tilsyneladende skyldes dels en oprindelig underdimensionering af gitterspær over opholdsstue (det frie spænd), samt dels et over tid udvirket svind i træet for så vidt angår samlinger mellem spærhoved, lasker mv.

Det er skønsmandens opfattelse, at der ikke er risiko for bygningsdelssvigt.

Fejl og forsømmelser :

B.B. har i TR ikke nævnt disse forhold.

Det er skønsmandens opfattelse, at B.B. burde have beskrevet de ovenfor nævnte forhold med karakteren UN, ledsaget af en note, der forklarer den mulige sammenhæng mellem de observerede delelementer.

Økonomisk overslag incl. moms: Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 1 omfatter følgende:

1. Oplægning af 2 stk statisk beregnet "bjørn" fra sydfacade til parallelt skillerum.
2. Succesiv opspænding af spærfodder (ca. 3-5 cm).
3. Eftergåelse/reparation af berørte bygningsdele.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift incl. moms:....kr. 12.000

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt.....kr. 1.000,00

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 4009

Klagepunkt nr. 2:
(Manglende kanalføring)

Der kunne konstateres følgende:

I tagrum konstateredes udført 2 stk isolerede aftræksrør fra såvel loft i bryggers som fra loft i bad. Disse aftrækskanaler ses ført ud gennem undertag, dog uden udførelse af foreskrevet tilklæbning til undertag. Ved at føre hånden op i hullet konstateredes at kanalen sluttede i hulrummet mellem tagsten og undertag. (se foto 5).

I tagflade sås ingen taghætter.

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse at disse taghætter aldrig har været monteret.

Fejl og forsømmelser :

B.B. har i TR ikke nævnt disse forhold.

I TR burde B.B. have beskrevet dette forhold med angivelse af karakteren K3.

Økonomisk overslag incl. moms: Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 2 omfatter følgende:

1. Ilægning af 2 stk taghætter incl. tilklæbning af undertag til aftrækskanal.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift incl. moms: ...kr. 2.800,00

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt.....kr. 0,00

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 4009

Klagepunkt nr. 3:

(Revne i mur v. garage)

Der kunne konstateres følgende:

Foroven til højre (set udefra) sås lodretgående revnedannelse ved murpilles sammenmuring med facade. Udstrækning heraf ca. 8-10 skifter (se foto 7).

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at denne revnedannelse er forårsaget af års brug af garagens vippeport, idet beslaget/skinnen for denne er fastgjort her. I modsat side er beslaget foroven fastgjort ved facademurværk og ikke i murpille.

Fejl og forsømmelser :

B.B. har i TR ikke nævnt dette forhold.

B.B. burde i TR have angivet dette forhold med karakteren K1.

Økonomisk overslag incl. moms:

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 3 omfatter følgende:

1. Eftergåelse/ evt. ændring af beslagets fastgørelse.
2. Udkradsning af fuger samt omfugning.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift incl. moms:....kr. 2.000

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt.....kr. 0,00

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 4009

Klagepunkt nr. 4:
(Mosbegroet eternittag)

Der kunne konstateres følgende:

På udhusdel af garagetag ses meget kraftig mosbegroning på eternitplader – taghældning ca. 5° - (se foto 8).
Indvendig loft i udhus er beklædt med plademateriale (masonite) og herpå sås diverse tegn på fugtpåvirkning (se foto 9).

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at mosbegroningen skyldes dels sollysorienteringen (nord-nordvest), samt primært de 2 tæt på stående birketræer, der med stort grenfang hænger ind over tagfladen.

Skønsmandens stiller sig tvivlende overfor om fugtpåvirkningen af indvendige loftsplader skyldes utætheder i tagplader. Der er mere sandsynlighed for at der er tale om kondensdannelse idet der nok ikke forefindes dampspærre i loftskonstruktionen. (dette undersøges ikke).

Fejl og forsømmelser :

B.B. har i TR ikke nævnt disse forhold, som burde være beskrevet med karakteren K1, samt med note om den sandsynlig forbedrende effekt ved fældning af de 2 birketræer.

Økonomisk overslag incl. moms: Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 1 omfatter følgende:

1. Mekanisk afrensning af mosbegroningen.
2. Fældning af 2 stk birketræer.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift incl. moms:....kr. 5.000

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt (salg af brænde!).....kr. 1.500,00