

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 4060

Klagepunkt nr. 1: (Undertag mv.)

Der kunne konstateres følgende:

Ejendommen er et 1-plans parcelhus opført i 19xx med taghældning ca. 30 grader, hvorpå der er oplagt cementtagsten. Der var ikke etableret gangbro over vinkelbygning, men undertagsproblem ved bl.a. skorsten kunne dog besigtiges fra hovedbygningens gangbro.

I tagrum konstateredes generelle defekter ved undertag således:

- a. Gennemføring af aftrækskanaler er ikke udført med foreskrevne inddækningskraver – undertaget er blot opskåret (se foto 3).
- b. Inddækning af / undertag omkring gennemføring af skorsten er helt defekt (se foto 4).
- c. Undertagets kipløsning er helt utilstrækkelig / forkert udført (se foto 5 og 6)
- d. På side af skotrendeplanker sås tydelig tegn på tidligere fugt-påvirkninger, ligesom undertagets tilslutning hertil var "løs" dvs. ikke fastgjort forskriftsmæssig til skotrendeplanker (se foto 7).
- e. Undertaget ligger generelt meget løst / enkelte steder frafalden, ligesom det tydeligvis konstateredes, at der ikke er udført underlister under taglægter (se foto 8).
- f. Der konstateredes ikke udført tagrumsudluftning.

Udvendig konstateredes, at undertag ikke er ført ud i tagrende, og ved skønsmandens optagning af enkelte tagsten ved østfacade konstateredes, at der "efterfølgende" var ilagt ekstra lister, sandsynligvis for at bære den yderste del af undertaget.

I opholdsstue sås generelle defekter ved loftslisternes tilslutning til ydervæg mod øst, og KK beskrev endvidere at samme ydervæg ved regnvejr/fugtigt vejr optræder fugtpåvirket ved de øverste ca. 30 – 40 cm.

Skønsmanden kunne ved besigtigelsen ikke konstatere forøget fugtindhold i væggen;- det har dog været tørvejr/solskin i en længere periode før besigtigelsen (se foto 9).

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at undertaget generelt er behæftet med så store fejl og mangler, at dets funktion er væsentligt nedsat/snarligt ophører.

Det er endvidere skønsmandens opfattelse at fugtproblematik omkring skotrende skyldes det defekte undertag.

Ligeledes anser skønsmanden det for overvejende sandsynligt, at fugtproblematikken ved loftslister/østvendt ydervæg skyldes defekter/utætheder i forbindelse med undertag herover.

Det er skønsmandens opfattelse, at der er risiko for yderligere skader forårsaget af det defekte undertag.

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 såvel karakteren K3 som UN, ledsaget af noter, der forklarer den mulige sammenhæng mellem de observerede delelementer.

I den tidligere tilstandsrapport var enkelte af disse forhold nævnt.

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

1. Nedtagning af tagsten, lægter og undertag.
2. Udførelse af nyt undertag incl. underlister, fodblik, diverse tilslutninger/inddækninger mv.
3. Lægtning af tag samt retablering af tagsten mv.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift:

2 mand i 2½ uge incl. moms:.....kr. 60.000

materialer.....kr. 10.000

(lægter og tagsten genanvendes i videst mulig omfang)

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift incl. moms:....kr. 70.000

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt.....kr. 10.000

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkt nr. 2:
(Fugtskjolder)

Der kunne konstateres følgende:

I værelse mod nord beskrev KK, at der tidligere har været konstateret opfugtning af væggen forned.

Der kunne ikke konstateres rester af fugtskjolder eller lign.

Ved skønsmandens fugtmåling konstateredes ingen forøget fugtindhold i væggen, ligesom besigtigelse af udvendig murværk og sokkel ikke udviste tegn på nogen skade.

Konklusion:

Det ligger uden for skønsmandens mulighed at kunne bedømme, hvorvidt der har været synlige forhold ved udarbejdelsen af TR.

Fejl og forsømmelser :

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

Der kan på det foreliggende grundlag ikke påpeges fejl eller forsømmelser.

Økonomisk overslag incl. moms:

Heraf forbedringer :

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkt nr. 3:
(Revner i murværk)

Der kunne konstateres følgende:

Foroven (set udefra) sås mindre revnedannelser ved flere murpiller/facade i forbindelse med vinduer. Udstrækning heraf ca. 3 skifter pr. sted (se foto 10 og 11).

Klager har efter overtagelse af ejendommen udskiftet samtlige udvendige døre og vinduer.

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at denne revnedannelse skyldes dels stød under husets opførelse, dels stød i forbindelse med tidligere (også før nuværende) ejers isætning af udvendige døre og vinduer.

Fejl og forsømmelser :

B.B. har i TR nævnt dette forhold med karakteren K1.
B.B. burde dog i TR have angivet dette forhold med karakteren K2.

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

1. Nedtagning af løse skifter og genopmuring af samme.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift incl. moms:....kr. 4.000

Heraf forbedringer :

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