

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 5026

Klagepunkt nr. 1:

(skæv tagkonstruk. mv.)

Der kunne konstateres følgende:

Ejendommen er et 1 plans sommerhus opført i 19xx med ca. 45 graders taghældning (eternitpladetag sandsynligvis oplagt i midten af –80'erne) på langfacader af letbetonblokke og udfyldningskonstruktion af træ ved gavle - se foto nr. 1a & 1b. Der er ikke kælder.

Som det fremgår af foto nr. 2 (gavl mod vest) er der tydelige tegn på defekter/skævheder i såvel gavlbeklædning som udhængskonstruktion – bemærk det kileskårede inderste udhængsbræt.

På 1. sal mod vest måltes indvendig skævhed ved vestgavlvindues midterlodpost – se foto nr. 3 – og denne skævhed udgjorde 3,5 cm på 1,2 meter lodstok.

Endvidere konstateredes generelt synligt rådgang ved gavlbeklædning, dette tillige i forbindelse med mindre repareret del af facadebeklædning – se foto nr. 4)

Ligeledes konstateredes ved føling bag gavlpladebeklædning forneden, at der ikke overhovedet var nogen form for ventilation bag nævnte beklædning (lægte var fastgjort på sokkel og pladebeklædning fastgjort hertil).

På 1. sal havde KK nedtaget al den indvendige beklædning på skunk- og tagkonstruktion. Her kunne diverse mindre skævheder (ude af lod) konstateres ved de yderste spær mod både øst og vest.

KK havde opsat undertag af masonitplader mellem spær, og underside tagbeklædning kunne ikke besigtiges, ligesom det ikke kunne afklares hvorvidt der var udført vindkryds.

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at der er tale om en ret så uprofessionel/forkert konstruktiv udførelse af gavlkonstruktion.

Skønsmanden tager ikke stilling de de udfyldte sælgeroplysninger.

Fejl og forsømmelser :

Forholdet anses at have været tilstede ved BB's gennemgang.

Det er skønsmandens opfattelse, at BB ikke i tilstrækkelig omfang har beskrevet de ovenfor nævnte forhold i TR.

Bemærkningen i pkt. 3.2 med karakteren K1 er ikke retvisende.

Gavlkonstruktion burde være givet karakteren UN pga. konstaterbare skævheder/kraftigt ude af lod, ligesom de konstaterbare rådgang burde være givet karakteren K3.

Med hensyn til den manglende vindkrydsafstivning har BB ikke haft mulighed for at kontrollere dette, da der ikke var adgang til skunkrum (indbyggede reoler var udført i skunkhuller).

Økonomisk overslag

incl. moms:

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 1 omfatter følgende:

1. Nedtagning af gavlkonstruktion mod vest.
2. Ny gavlkonstruktion mod vest.
3. Delvis renovering af gavlkonstruktion mod øst.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 120.000

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 85.000

Klagepunkt nr. 2:
(frihøjde v. trappe)

Der kunne konstateres følgende:

Skønsmanden målte frihøjde ved indvendig trappeløb til 1.sal (v. trin nr. 3) under etageadskillelsen til 174 cm.

Konklusion:

Forholdet anses ikke at skulle give anledning til bemærkninger, da dette forhold ikke er strid med bygningslovgivningen, og trappen tillige anses at være fuld forsvarlig at benytte.

Fejl og forsømmelser :

Ingen

**Økonomisk overslag
incl. moms: :**

Ingen bemærkninger

Heraf forbedringer :

Ingen bemærkninger

Klagepunkt nr. 3:
(gulve)

Der kunne konstateres følgende:

Ved pladegulve på 1.sal (16 mm krydsfiner) konstateredes flere eftergivende områder; særlig ved gulvafslutning mod langfacader.
Gulvplader var udlagt på gulvbjælker (spærfødder) med c:c ca. 100 cm.
Der konstateredes manglende understøtning mellem spærfødder – se foto nr. 5.

I værelser i stueetage konstateredes i værelser flere områder med defekter i parketgulve (NB – BB bekræfter at disse ikke var tæppebelagte ved BB's besigtigelse) – se foto nr. 6, 7 & 8, idet til foto nr. 6 bemærkes, at indervæg "slår et slag" – er skæv.

Konklusion:

Forholdet anses at have været tilstede ved BB's gennemgang.

Fejl og forsømmelser :

Det er skønsmandens opfattelse, at BB ikke i tilstrækkelig omfang har beskrevet de ovenfor nævnte forhold i TR, idet der i TR intet er nævnt om eftergivende gulve.
Det anses i denne forbindelse ikke at være dækkende, at: *der tages forbehold gulve under faste tæpper* som nævnt af BB i pkt. 2, side 6.

Ligeledes ses ikke i TR beskrevet defekter i parketgulve.

**Økonomisk overslag
incl. moms:**

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

1. Optagning af gulve på 1.sal og ilægning af mellembjælker.
2. Retablering af gulv på 1.sal.
3. Delvis renovering af parketgulve i stueplan.

Skønmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 55.000

Heraf forbedringer :

Skønmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 35.000

Klagepunkt nr. 4:
(Utætte vinduer)

Der kunne konstateres følgende:

Ved vinduer i gavl mod vest på 1.sal konstateredes stor åben revnedannelse ved overgang/inddækning mellem rammefals og karmfals.
Herved er der fri tilgang for opfugtning af underliggende trækonstruktion.

Konklusion:

Forholdet anses at have været tilstede ved BB's gennemgang.

Fejl og forsømmelser :

Det er skønsmandens opfattelse, at BB ikke i tilstrækkelig omfang har beskrevet de ovenfor nævnte forhold i TR.

Det skal dog bemærkes, at der under vinduer er anført karakteren K2, hvilket indikerer alvorlig skade.

Det er ud fra TR uvist hvilke vinduer der ikke har kunnet åbnes, og bemærkningen herom i pkt. 4.2 har efter skønsmandens opfattelse karakter af en "kattelem".

Det er skønsmandens opfattelse, at karakteren burde have været K3, idet det i denne forbindelse ikke anses at være dækkende, at: *vinduer og døre trænger til eftergåelse og justering* - som nævnt af BB i pkt. 4.2.

**Økonomisk overslag
incl. moms:**

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 4 omfatter følgende:

1. Udskiftning af vinduer i vestgavl på 1.sal.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 9.000

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 6.000

Klagepunkt nr. 5:
(El-installationer)

Der kunne konstateres følgende:

I forlængelse af KK's nedtagning af al indvendig beklædning på 1.sal konstateredes, at diverse el-kontakter ikke var monteret i foreskrevne indbygningsdåser.

Herudover konstateredes i soveværelse, at el-ledning til væglamper er udført i blød ledning, som forsvinder ind i panelpladevæg – se foto nr. 10.

Der er sandsynligvis tale om direkte tilslutning af blød ledning bag ind i længere nede på væggen placeret stikkontakt.

Konklusion:

Forholdet anses at have været tilstede ved BB's gennemgang.

Fejl og forsømmelser :

Da huseftersynet ikke skal omfatte kontrol af de elektriske installationers indbygningsforhold (med mindre dette er et åbenbart problem) gives ingen bemærkninger til første afsnit.

Det er skønsmandens opfattelse, at BB burde have beskrevet den klart ulovlige (og risikofyldte) situation omkring forholdet som vist på foto nr. 10.

**Økonomisk overslag
incl. moms:**

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 5 omfatter følgende:

1. Nedtagning af pladebeklædning og udførelse af installation i henhold til regulativer herfor;-+ retablering af pladebeklædning.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 6.500

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 0

Klagepunkt nr. 6:
(udsugning i bad)

Der kunne konstateres følgende:

Ældre el-drevet vægventilator i badeværelse er defekt.

Konklusion:

Forholdet anses at have været tilstede ved BB's gennemgang.

Fejl og forsømmelser :

Da huseftersynet ikke skal omfatte kontrol af de elektriske installationer gives ingen bemærkninger hertil.

**Økonomisk overslag
incl. moms:**

Intet

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 0

Klagepunkt nr. 7:
(indv. beklædning)

Der kunne konstateres følgende:

Ejendommen ses i stueetagen beklædt med panelplader (ca. 6 mm profilplader) på sandsynligvis stolpeskelet.

Konklusion:

Forholdet anses at have været tilstede ved BB's gennemgang.

Fejl og forsømmelser :

Skønsmanden opfatter dette forhold som en normalt forekommende konstruktion i sommerhuse af denne type.
Der gives ikke anledning til bemærkninger.

**Økonomisk overslag
incl. moms:**

Intet

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 0

Klagepunkt nr. 8:
(råd v. altan)

Der kunne konstateres følgende:

Mod syd er ejendommen forsynet altan (svalegang) på hvis underside der konstateredes kraftig råangreb af underbeklædning – se foto nr. 11.

Konklusion:

Forholdet anses at have været tilstede ved BB's gennemgang.

Fejl og forsømmelser :

Det er skønsmandens opfattelse, at BB ikke i tilstrækkelig omfang har beskrevet de ovenfor nævnte forhold i TR, idet pkt. 8.5 i TR med bemærkningen: *partiell nedbrydning i udhængsbeklædning, stern og vindskede* ikke anses for dækkende for underside altan.
Karakteren burde når henses til foto nr. 11, have været K3.

**Økonomisk overslag
incl. moms:**

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 8 omfatter følgende:

1. Partiell udskiftning af underbrædder på altan

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 4.500

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 1.500

Klagepunkt nr. 9:
(garage)

Der kunne konstateres følgende:

På garagens nordside ses kraftige råddeformationer/defekter af stern- og udhængsbeklædning – se foto nr. 14 og foto nr. 15.

Konklusion:

Forholdet anses at have været tilstede ved BB's gennemgang.

Fejl og forsømmelser :

Det er skønsmandens opfattelse, at BB ikke i tilstrækkelig omfang har beskrevet de ovenfor nævnte forhold i TR, idet pkt. B - 8.5 i TR med bemærkningen: *sternbeklædning har generelt ældningstegn og er gået fra i fer og not* ikke anses for dækkende for det aktuelle forhold.
Karakteren burde når henses til foto nr. 14 og 15, have været K3.
I forbindelse med nærværende besigtigelse kunne nedløbet flyttes ud fra tagbrønd, hvorved konstateredes total tilstopning af tagbrønd – se foto nr.12 og foto nr. 13.

Økonomisk overslag

incl. moms:

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 8 omfatter følgende:

1. Udskiftning af stern/udhæng
2. Rensning af tagbrønd.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 10.000

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 5.000

Klagepunkt nr. 10:
(løs varmtvandsbeh.)

Der kunne konstateres følgende:

I bryggers konstateredes væghængt varmtvandsbeholder at være ”på vej ned” / – at hænge skævt/løs.

Dette ”nedfald” vurderes at være nært forestående.

Konklusion:

Forholdet anses at have været tilstede ved BB's gennemgang.

Fejl og forsømmelser :

Det er skønsmandens opfattelse, at BB ikke i tilstrækkelig omfang har beskrevet de ovenfor nævnte forhold i TR, idet skaden ikke er nævnt.

Økonomisk overslag

incl. moms:

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 9 omfatter følgende:

1. Nedtagning af VVB, forstærkning af væg samt genopsætning af VVB.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 8.000

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 500

Klagepunkt nr. 11:
(skønsmandens vurd.)

Der kunne konstateres følgende:

1. Fugerevner ved badekar.

Skønsmanden konstaterede adskillige åbne revnedannelser ved flisers tilslutning til badekar – se foto nr. 17 (som desværre ikke er for tydelig).

2. Udført undertag.

Skønsmanden konstaterede, at det allerede udførte undertag af pladebeklædning (masonite) - som nævnt under pkt. 1 – ikke er udført korrekt. Masonitepladerne er fastgjort direkte til taglægternes underside – ligger tæt hertil-, hvorved eventuelt vand/sne mv. vil opsamles på taglægternes overside med rånskader mv. til følge – se foto nr. 18 (*pladen er revet fra på et mindre område*).

Konklusion:

Forholdet anses at have været tilstede ved BB's gennemgang.

Fejl og forsømmelser :

1. Det er skønsmandens opfattelse, at BB ikke i tilstrækkelig omfang har beskrevet de ovenfor nævnte forhold i TR, idet skaden er anført med karakteren K2.

Denne burde have være K3.

2. Skønsmanden skal ikke indlade sig på teknisk rådgivning, men kun påpege det efter min opfattelse uheldige i den foreliggende valgte konstruktion.

Undertag skal lægges ovenpå spærhoved med afstandsliste ovenpå spærhoved mellem taglægte og undertag.

**Økonomisk overslag
incl. moms:**

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 10 omfatter følgende:

1. Udtagning af flisefuger og udførelse af nye (evt. elastiske).

2. Undertag bør omlaves/udføres korrekt incl. underlister, hvilket indebærer nedtagning og omlægning af tagbeklædning.

1. Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 2.000

2.Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 50.000

Heraf forbedringer :

1. Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 0

Heraf forbedringer :

2. Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 30.000