

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Ved gennemgangen af loftet burde der have været noteret at puds var/er faldet af skorsten
2. Ligeledes ved gennemsyn af loftet burde der have været lagt mærke til mængden af blade, der var blæst ind på loftet. Disse er kommet ind via de indvendige tagrender, da der ikke forefindes vindbrædder (som vi også mener, der burde have været en anmærkning på). Mad den mængde blade, der ligger på loftet, mener vi også, at der er mulighed for at fygesne kan finde vej til loftet – for derefter at smelte ned i isoleringen og videre ned på vores lofter. Hertil skal det bemærkes, at det adskillige steder er synligt, at der allerede har været fugtskader på loftet. Der er sætningsrevner i entréen, som er så store, at disse også burde have været noteret i rapporten.
3. Ved gennemgangen af badeværelset burde vi have været blevet gjort opmærksom på, at der ved siden af badekaret er hul i gulvet. Ligeledes ved gennemgang af badeværelset burde den bygningssagkyndige have noteret, at rørene ved radiatoren er rustne.
4. Ved den udvendige gennemgang af ejendommen burde der have været opdaget, at et par mursten slet ikke var fastmuret til ejendommen mere. Dette drejer sig om en mursten ved taget i garagen og en mursten i toppen af muren ved vinduet ind til soveværelset, som vender ud mod vejen. Ved nærmere eftersyn af muren ved soveværelset burde der ligeledes have været opdaget, at der er huller i toppen af muren, ligesom der er begyndende sætningsrevner. Disse gør, at når regnvandet står ind på gavlen, vil det løbe ned på toppen af muren for derefter at trænge ind i muren i stedet for væk, da der ikke forefindes nogen vindskærm. Vi mener her, at det burde have været nævnt i tilstandsrapporten, at denne konstruktion ikke er optimal. Efter vores overbevisning burde der være bemærkninger til, at der er direkte hul ud til ved det ene vindue i garagen, ligesom fugerne omkring alle vinduerne i garagen mangler.
5. I tilstandsrapporten er nævnt at tagrenden var bulet – men ikke noget om, at der ved tagrenden har løbet vand ned på brædderne under den. Dette har gjort, at nogle af disse har synlige tegn på rådskader.
6. Ved gennemgangen af udestuen burde der have været anmærkning til de samme brædder, som omtalt oven for under 5). Disse er monteret lige over taget på udestuen, og vand, der rammer ved siden af tagrenden har ingen mulighed for at løbe væk fra disse brædder.

Klagers påstand:

1. Skorsten ønskes oppudset.
2. Vi ønsker derfor, at der bliver udbedret med hensyn til, at der ikke for fremtiden vil kunne flyve blade og fygesne ind på loftet ligesom eventuelt ødelagte lofter og isolering ønskes udskiftet. Ligeledes ønskes sætningsrevner i entréen udbedret.
3. Hullet i gulvet ønskes udbedret, ligesom det ønskes undersøgt, om der er yderligere fejl under gulvet, da der har været muligt for at løbe vand ned under/i gulvet. Mht. de rustne rør ønskes disse udskiftes.
4. Vi ønsker, at murstenene bliver fastmuret, og hullet ved vinduet og fugerne bliver udbedret. Med hensyn til revnerne i gavlen ønsker vi, at det bliver undersøgt, om den vil sætte sig yderligere, ligesom vi ønsker, at revner og huller udbedres.

5. Alle de rådne brædder ønskes udskiftet, og de brædder, der på nuværende tidspunkt ikke har synligt råd nedefra, ønskes undersøgt for råd.
6. Vi ønsker mht. trækonstruktionen over udestuen, at konstruktionen bliver lavet hensigtsmæssigt, ligesom eventuelle rådne brædder udskiftes.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Nedfaldet puds på skorsten i loftsrum er primært af visuelt betydning. Man kunne jo have valgt at lade denne fremstå med blankt murværk og afskallende puds efter ca. 30 år er ikke unormalt.
2. Indblæste blade på loft er der jo tydeligt. Dette har jeg ikke bemærket i rapporten og ligeledes ej heller fugtskjolder på lofter. Revner i vægge i entre har formodenligt ikke været synlige evt. grundet møblering. Der ses dog i brev fra xxxxxx, at dette er forsikringsdækket og afregnet.
3. Ikke muligt at forholde sig til blot ved skriftlige bemærkninger. xxxxx har dog tilsyneladende beskrevet forholdene med "rust" som bl.a. "ikke for at være nævneværdige".
4. Enkelt løstliggende mursten mv. Må anses for mindre og forventelige normalt forekommende brist i ældre murværk. Der er næppe tale om sætningsrevner i top af ydermur.
5. Tagrender er jf. brev fra xxxxx udskiftet. Der ses på billeder ikke tegn på råd i brædder, men blot fugtskjolder. Det er vel svært at finde huse med skjulte tagrender uden skjolder på underliggende brædder.
6. Der er mig uklart hvad der menes her.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Regn, ca. 8°C.

Øvrige forhold:

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt 1:

Ved gennemgangen af loftet burde der have været noteret at puds var/er faldet af skorsten

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

I tagrummet ses et område på ca. 0,5 m² med afskallet/løst puds på den murede skorsten. Endvidere er skorstensinddækningen ikke tætsluttende/intakt.

Ad 1. Konklusion:

Pudsafskalninger menes at hidrøre fra opfugtning som bl.a. skyldes den utætte inddækning.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten om skader ved skorsten. Pudsskaderne burde have haft karakteren K2, idet nedbrydningen vil fortsætte og den utætte inddækning karakteren K3.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Afrensning af løst puds samt genoppudsning af skorsten i tagrum, incl. udskiftning af skorstensinddækning andrager i størrelsesordenen ca. kr. 11.000.

Ad 1. Forbedringer:

Forbedringer (ny inddækning) skønnes til ca. kr. 4.500.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ad 1. Eventuelt:

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt 2:

Ligeledes ved gennemsyn af loftet burde der have været lagt mærke til mængden af blade, der var blæst ind på loftet. Disse er kommet ind via de indvendige tagrender, da der ikke forefindes vindbrædder (som vi også mener, der burde have været en anmærkning på). Med den mængde blade, der ligger på loftet, mener vi også, at der er mulighed for at fygesne kan finde vej til loftet – for derefter at smelte ned i isoleringen og videre ned på vores lofter. Hertil skal det bemærkes, at det adskillige steder er synligt, at der allerede har været fugtskader på loftet. Der er sætningsrevner i entréen, som er så store, at disse også burde have været noteret i rapporten.

Ad 2. Der kunne konstateres følgende:

Tagkonstruktionen er meget åben langs facader, hvor de "skjulte" tagrender og overside udhængsbrædder (med mosbegrøning) kan iagttages fra gangbro. Der er ingen vindbrædder og der ligger en del blade på loftsisoleringen. Endvidere kunne der konstateres fugtskjolder i trælistelofter langs ydervægge i flere rum samt omkring aftræksventiler i toilet og badeværelse. I 75 mm letbeton skillevæg mellem entre/bad og gæstetoilet ses 2 nu udfyldte revner mellem gulv og loft.

Ad 2. Konklusion:

Den meget åbne konstruktion langs facader, som i øvrigt giver et velventileret tagrum kan medføre indblæsning af blade/fygesne ved bestemte vindretninger, hvilket sammenholdt med de manglende vindbrædder kan resultere i fugtrelaterede skader på lofter m.v. De udbedrede bevægelsesrevner i skillevægge kan være opstået i forbindelse med mindre sætning i bad.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Der er ingen bemærkninger om disse forhold i tilstandsrapporten. Bladansamlinger på loft – de manglende vindbrædder og udhængsbrædder med mosbegrøning burde have været bemærket og karakteren K3 anvendt i forbindelse med de manglende vindbrædder og karakteren K2 i forbindelse med udhængsbrædderne. Fugtskjolderne i trælistelofterne burde have været bemærket med karakteren K0/K1. Revnerne i entre-skillevæggene kan have været skjult af den senere nedtagne garderobehylde/skab.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Etablering af vindbrædder mellem spær langs tagfod kan formentlig udføres for et beløb i størrelsesordenen ca. kr. 11.000.

Afrensning af udhængsbrædder incl. imprægnering i forbindelse med ovenstående andrager i størrelsesordenen ca. kr. 6.000. Fugtskjolderne i lofter er skæmmende, hvorfor udskiftning af trælistelofter er foreslået. Der foreligger et tilbud på ca. kr. 15.000.

Ad 2. Forbedringer:

Foranstaltningerne i forbindelse med udhængsbrædderne skønnes at medføre en forbedring i størrelsesordenen kr. 4.000 og udskiftning af de oprindelige trælisteløfter ca. kr. 6.000.

Klager har indgået aftale med ejerskifteforsikringen om en kontant erstatning på kr. 3.000 for de manglende vindbrædder.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ad 2. Eventuelt:

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt 3:

Ved gennemgangen af badeværelset burde vi have været blevet gjort opmærksom på, at der ved siden af badekaret er hul i gulvet. Ligeledes ved gennemgang af badeværelset burde den bygningssagkyndige have noteret, at rørene ved radiatoren er rustne.

Ad 3. Der kunne konstateres følgende:

Revnet fuge mellem gulvklinter og opkant ved badekar.
Tæring på radiatorstik mellem radiator og gulv.

Ad 3. Konklusion:

Den revnede fuge mellem gulvbelægning og flisebeklædning på badekar kan skyldes mindre sætning af terrændækket.
Tæringerne på både fremløbs- og returledning er mest markant ved returledningen, hvor der ses tydelige rustspor på røret og misfarvning på gulvklinke som følge af utæthed.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

I tilstandsrapporten er der under punkt 9.1 givet karakteren K2 og bemærkningen: Flere gulvfliser med mangelfuld vedhæftning til underlag i bryggers. Endvidere revne-/løstliggende fliser og defekte flisefuger. Der er ingen specifikke bemærkninger om gulvklinter og fuger i badeværelset, hvilket burde have været anført med karakteren K2. Der er ingen bemærkninger til VVS-installationer. De synlige spor af tæring er skønnes af varierende alder og burde have haft karakteren K3.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

På skønsmødet blev det oplyst, at badeværelset skal totalrenoveres indenfor en tidshorison på 2 måneder. I forbindelse hermed bør den tærede varmeinstallation undersøges nærmere og en udskiftning menes hensigtsmæssigt. Omfanget af skaden og omkostningerne til ubedring kan først klarlægges efter den nærmere undersøgelse.

Ad 3. Forbedringer:

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ad 3. Eventuelt:

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt 4:

Ved den udvendige gennemgang af ejendommen burde der have været opdaget, at et par mursten slet ikke var fastmuret til ejendommen mere. Dette drejer sig om en mursten ved taget i garagen og en mursten i toppen af muren ved vinduet ind til soveværelset, som vender ud mod vejen. Ved nærmere eftersyn af muren ved soveværelset burde der ligeledes have været opdaget, at der er huller i toppen af muren, ligesom der er begyndende sætningsrevner. Disse gør, at når regnvandet står ind på gavlen, vil det løbe ned på toppen af muren for derefter at trænge ind i muren i stedet for væk, da der ikke forefindes nogen vindskærm. Vi mener her, at det burde have været nævnt i tilstandsrapporten, at denne konstruktion ikke er optimal. Efter vores overbevisning burde der være bemærkninger til, at der er direkte hul ud til ved det ene vindue i garagen, ligesom fugerne omkring alle vinduerne i garagen mangler.

Ad 4. Der kunne konstateres følgende:

1 løstliggende mursten i hjørne af garagen og 1 løstliggende mursten ved rulskifte i gavl, hvor der stedvis ses fugeudfald og mindre revneforekomst i murværk og sokkel. Der mangler kalfatringsfuger omkring 3 vinduer i garage og fuger er stedvis ikke intakte omkring andre vinduer.

Ad 4. Konklusion:

De udfaldne fuger i gavlen vil især over rulskiftet kunne medføre vandindtrængen i konstruktionen, ligesom de mangelfulde eller manglende kalfatringsfuger mellem karmtræ og murværk.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:

I tilstandsrapporten er der under punkt 3.1 facader/gavle for bygning A givet karakteren K1 med bemærkningen: Studsfuger er flere steder ikke korrekt udfyldt. Der er ingen bemærkninger om løse sten, hullede fuger over rulskifte eller manglende kalfatringsfuger. De løse sten er mindre alvorligt, ligesom den konstaterede revneforekomst i gavlen som skønnes at være i ro, men de hullede fuger over rulskifte og de manglende kalfatringsfuger burde have været bemærket med karakteren K3.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Stedvis fugetætning i murværk, indmuring af løse sten, etablering af kalfatringsfuger samt montering af zinkinddækning over rulskifte i gavle (på grund af rulskiftets beherskede/manglende fald) skønnes at kunne udføres for ca. kr. 22.500.

Ad 4. Forbedringer:

Forbedringen vurderes at udgøre ca. kr. 10.000 som følge af den foreslåede nye opklodsede zinkinddækning.

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ad 4. Eventuelt:

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt 5:

I tilstandsrapporten er nævnt at tagrenden var bulet – men ikke noget om, at der ved tagrenden har løbet vand ned på brædderne under den. Dette har gjort, at nogle af disse har synlige tegn på rådskader.

Ad 5. Der kunne konstateres følgende:

I udhænget langs østfacaden er der sporadisk begyndende nedbrydning i udhængsbrædder.

Ad 5. Konklusion:

Udhængsbrædderne er lokalt mørnede sandsynligvis som følge af opfugtning fra utæt/eller overfyldt "skjult" tagrende. Den uhensigtsmæssige tagrendekonstruktion har formentlig også været medvirkende årsag til opfugtning og mosbegrøning som konstateret under klagepunkt 2.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:

Der er ingen bemærkninger til udhængsbrædder i tilstandsrapporten. Skaderne, som de fremstod på skøns mødet, skønnes ikke alvorlige og burde have haft karakteren K1.

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Udbedring af skadede udhængsbrædder incl. tætning af tagrendesamling menes at kunne udføres for ca. 3.000.

Ad 5. Forbedringer:

Heraf udgør forbedringer ca. kr. 2.000.

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ad 5. Eventuelt:

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt 6:

Ved gennemgangen af udestuen burde der have været anmærkning til de samme brædder, som omtalt oven for under 5). Disse er monteret lige over taget på udestuen, og vand, der rammer ved siden af tagrenden har ingen mulighed for at løbe væk fra disse brædder.

Ad 6. Der kunne konstateres følgende:

Fra udestuen kunne der ses fugtskjolder på undersiden af udhængsbrædder og på undersiden af plasttagets alu-inddækning som ikke er tætsluttende.

Ad 6. Konklusion:

Udestuens plasttagbelægning er ført ind under hovedhusets udhæng. Ved overgangen mellem plasttag og udhængets underste sternbrædt er der monteret en aluminiums-inddækning som ikke er tætsluttende, hvorfor regnvand kan opsamles mellem plasttaget og udhængsbeklædningen.

Ad 6. Fejl og forsømmelser:

Der er ingen bemærkninger om disse forhold i tilstandsrapporten. Umiddelbart kunne der ikke konstateres nedbrydning i udhæng på grund af konstruktionsmetoden, og den kraftige ventilation i udhæng vil formentlig også udtørre udhængsbrædderne efter opfugtning. Den ikke intakte alu-inddækning burde have været bemærket med karakteren K3.

Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Fastgørelse og fugning af alu-inddækningen for at hindre regnvand til udhænget kan formentlig udføres for et beløb i størrelsesordenen kr. 2.000.

Ad 6. Forbedringer:

Forbedringer menes at udgøre ca. kr. 500.

Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ad 6. Eventuelt: