

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Oversigt over klagepunkter:

1. Utæthed ved skotrendekonstruktion.

Klagers påstand:

Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet skotrendens reelle tilstand korrekt i tilstandsrapporten.

I forbindelse med en tømrers besøg, der iflg. købsaftalen skulle udbedre ventilationsforholdene i tagrummet, konstaterede denne, at der var utætheder i skotrenden p.g.a. et hul på størrelse med en fem-krone. Tømreren mente, at hullet nemt kunne have været konstateret af den bygningssagkyndige enten fra en stige el. fra jorden. Der var endvidere fugtafregn på facademurværket i hjørnet u. udhængen, som burde have indikeret problemer.

Der er endvidere mistanke om, at skotrendekonstruktionen i sin helhed – herunder bla. tildannelse af undertag - ikke opfylder nugældende krav og normer.

Klager mener derfor, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af huset forud for udfærdigelse af tilstandsrapporten ikke har udvist fornøden omhu. Den bygningssagkyndige afkræves derfor en erstatning på kr. 20.000,00 incl. moms.

Den bygningssagkyndiges forklaring: Med henvisning til bla. skrivelse af xx.xx.2005 tilbagevises påstand om utæthed.

Hullet i skotrenden var muligvis ikke synlig og dermed konstaterbar på besigtigelsestidspunktet. Den mulige utæthed er placeret over udhængskonstruktionen og kunne derfor ikke konstateres indefra.

Mener i øvrigt, at tilstandsrapporten - set under ét - er udarbejdet i nøje overensstemmelse med reglerne herfor.

Henviser bla. til TP pos. 8.3 – Skotrende, hvor blikkant ved skotrende har fået karakteren K2 (alvorlig skade) hvilket sandsynliggør, at skotrenden er besigtiget.

Den bygningssagkyndige henviser endvidere til, at sælger inden/under besigtigelsen ikke har gjort BB opmærksom på utætheder ved skotrenden (sælgers oplysninger pos. 8.2).

Vejret på besigtigelsestidspunktet:
Øvrige forhold:

Tørt, sol, stille, ca. 18° C.

Det er oplyst, at tagdækning (vingeteglt med Halotén undertag) incl. skotrendekonstruktion af tidligere ejer er udskiftet for ca. 6 år siden.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ejendommen :

set fra nordsiden

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Ad 1. Skotrende

Skotrenden er en traditionel opbygget konstruktion med tildannet (bukket) zinkplade oplagt på en forsænket træplanke (2 stk. 25 x 100 mm sammenholdte forskallingsbrædder) på hver side af rendens midtpunkt. –Se billede nr. 5.

Ved den udv. besigtigelse (-se billede nr. 1, 2 og 3) kunne der på dele af skotrenden konstateres begyndende overfladenedbrydning (korrosion) i form af huller og forvittringer af metaloverfladen. Ses især ved drypsteder. Skyldes formodentlig sod/syre fra nærtstående skorsten, hvor blyvingeinddækning ligeledes var under nedbrydning. –Se billede nr. 6.

Tildannelse og samling af zinkrenden var ikke udført med sædvanlig håndværksmæssig omhu. Dette gælder tillige tildannelse og fastgørelse af vingetegltagsten. –Se især billede nr. 3 og 4. Afdryppet er ikke overalt ført tilstrækkeligt langt ud i renden. Supplerende blypladeinddækning øverst i skotrenden er utæt p.g.a. mangelfuld tildannelse.

Ved den indv. besigtigelse i tagrummet var der på den synlige/tilgængelige del af skotrendeplankerne mørke aftegn.

Udførelse af træværket i skotrenden (skotrendeplanker, kantlægter og skiftespær mv.) var ikke udført

forskriftsmæssig bla. i henhold til TRÆ 31 f.s.a. tildannelse og fastgørelse af skiftespær, diagonaler og mellemunderstøtninger m.v.

Huntonitundertagets overlæg i skotrenden er ikke tilstrækkelig. Skal iflg. montagevejledning være min. 15 cm. Flere steder er der konstateret "sækdannelser" i og mørke fugtafegn på undertaget ved skotrenden.

Ad 1. Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse og vurdering, at skotrendekonstruktionen - set under ét - ikke er udført forskriftsmæssig.

Henset til, at konstruktionen iflg. det oplyste kun er 6 år gammel, er arbejdet ikke udført med sædvanlig håndværksmæssig omhu som 1. kl. håndværk. Der er nærliggende mistanke om, at arbejdet næppe er udført af professionelle håndværkere.

Det er således skønsmandens opfattelse, at der på længere sigt er nærliggende risiko for svigt, nedbrydning og dermed utæthed.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

I TP har BB med karakteren K2 (alvorlig fejl) beskrevet forkert monteret blikkant ved skotrende.

Det er skønsmandens opfattelse at øvrige fejlkonstruktioner ved skotrenden var synlig og konstaterbar ved BB's besigtigelse af ejendommen d. xx.xx.2004.

Set under ét burde skotrendens tilstand og dermed nærliggende risiko for svigt have været mere fyldestgørende beskrevet og karakteriseret med min. K3.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter
incl. moms:

Opretning og forskriftsmæssig udbedring af skotrendekonstruktionen skønnes at kunne udføres for i alt kr. **25.000,00 incl. moms.**

Ad 1. Forbedringer

Kr. 5.000,00 incl. moms.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen

Ad 1. Eventuelt

Intet.