

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 5105

Klagepunkt nr. 1:

Manglende afstandsliste

Der kunne konstateres følgende:

Ejendommen er et 1½-plans muret hus (oprindeligt dobbelthus) opført i 19xx. Taghældningen er på ca. 40 grader, og der er oplagt teglstenstag med undertag for ca. 3-4 år siden – se foto nr. 1.

Udefra ses ingen tegn på defekter ved tagsten mv.

Al beklædning (loft og vægge) på 1.sal var før nærværende besigtigelse nedtaget/fjernet af KK.

I tagrum konstateredes udført undertag af tilsyneladende diffusionsåbent materiale, og det kunne ved ”håndspåbyggelse” bekræftes, at der ikke var etableret afstandslistes mellem lægter og spærhoved – se foto nr. 2.

Dette er en klar fejlagtig konstruktion/udførelse.

Foto nr. 3 viser hvorledes skunk- og skråvægge ser/så ud bag nedtaget beklædning. Der kunne ikke konstateres nogen form for skader.

Konklusion:

Der er tale om håndværksmæssig fejlagtig konstruktion, idet det oplagte tegltag kræver undertag med afstandsliste i minimum 25 mm's tykkelse.

Fejl og forsømmelser :

BB bekræftede, at der var delvis adgang til skunkrum i den ene side.

Det er skønsmandens opfattelse, at såfremt der var tilstrækkelig adgang til skunkrum på besigtigelsestidspunktet måtte forholdene have været synlige ved BB's besigtigelse den xx.xx.2004.

B.B. burde derfor nøjere have beskrevet de ovenfor nævnte forhold, inklusiv note med angivelse af risikoen herved.

Skønsmanden anser det for en forsømmelse, at BB ikke har bemærket den manglende afstandsliste.

Karakteren burde have været K2 /alternativt UN.

Da skunklemme mv. er fjernet, kan skønsmanden d.d. ikke afgøre, hvorvidt det på besigtigelsestidspunktet var realistisk at skunkrum kunne/skulle besigtiges i fuldt omfang.

Økonomisk overslag

incl. moms:

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 1 omfatter nedtagning af eksisterende tagbeklædning og undertag.

Herefter udførelse af korrekt lægning med foreskrevne afstandslistes for genoplægning af undertag og teglsten.

Incl. stillads og et ikke nærmere specificeret antal m2 nyt undertag/nye tagsten.

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

Heraf forbedringer :

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

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 5105

Klagepunkt nr. 2: *Utæt badeværelse*

Der kunne konstateres følgende:

I badeværelse i stueetage ses nedfaldne/løse vægfliser i nederste række med åbninger i væg her bag ved – se foto nr. 4.
Som det fremgår af foto nr. 5 er hele den nederste række vægfliser trukket ud/forskubbet i forhold til vægplanet med synlige åbne revnedannelser – se foto nr. 5.
Ved væg forneden i naborum - soveværelse – (bag billede nr. 4), ses tydelige tegn på fugtproblemer, idet væggen her var ”bulet ud”.
I dette rum har KK efter overtagelsen opsat nye fodlister.
I kælderrum herunder ses tydelige tegn på fugtpåvirkning – se foto nr. 8 (*røret th. på foto nr. 4 er det rør, der ses midt på foto nr. 8*).
I kælderrum umiddelbart under badeværelse ses ikke specielle tegn på fugtpåvirkning – se foto nr. 7.
Foto nr. 6. viser blød ulovlig el-ledning ført i badeværelse bag rør og ført gennem væg til stue.

Konklusion:

Utæthederne er åbenlyse.

Der er tale om en alvorlig kritisk skade som allerede påvirker konstruktionerne med nedbrydninger til følge.

Fejl og forsømmelser :

Der er ikke i TR angivet skader i forbindelse med badeværelse i stueetage.
Det er skønsmandens opfattelse, at forholdene sandsynligvis i et ikke nærmere Muligt specificeret omfang var tilstede/synlige ved BB`s besigtigelse den xx.xx.-2004.
I hvilken udstrækning de nævnte renoveringsarbejder har udviklet skaderne kan ikke afgøres.
B.B. burde således nøjere have beskrevet de ovenfor nævnte forhold med karakteren K3
Skønsmanden anser det for en forsømmelse, at BB ikke har bemærket den omfattende fugtpåvirkning af kælderloft.
Hertil skal dog bemærkes, at ejendommen er overtaget efter en alderssvækket ældre dame, hvor et normal brug af bad nok ikke ville kunne forventes.

Økonomisk overslag incl. moms:

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 2 omfatter udførelse af nye installationer/overflader i badeværelse samt diverse nødvendige tætninger ifm. rørgennemføringer og lignende.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 75.000

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 60.000