

# SKØNSMANDENS ERKLÆRING

**J.nr.: 5257**

**Klagepunkt nr. 1:**

*(defekt gulv ved/i  
badeværelse på 1.sal)*

**Der kunne konstateres følgende:**

Ejendommen er en 1½ etages muret bygning fra 1935 med tegl på taget (ca. 45 graders hanebåndsspær); - se foto nr. 1.

Husets badeværelse er beliggende på 1.sal og vægge er beklædt med glasvæv på organisk materiale.

Gulvkonstruktion er udført med fuldsvejst vinylbelægning på organisk pladeunderlag.

I gulvflade - ca. 60 – 70 cm inde fra lodret skunkvæg (højde ca. 80 cm) - ses tydelig lunke/eftergivende område (længde ca. 80 cm og bredde ca. 10 cm) som ved påtrædning tydeligt giver efter samt en knasende lyd kan høres.

Området kan anes på foto nr. 2.

Lige foran toilet ses tilsvarende ”blødt punkt” i størrelse ca. Ø 120 mm.

Skønsmanden vurderer, at der i forbindelse med tidligere renovering af badeværelse er sket en ”tilbageflytning” af skunkens placering.

Udbedring/lukning af langsgående mellemrum i gulvet herfra er tilsyneladende ikke udført håndværksmæssigt korrekt, ligesom det runde bløde punkt med stor sandsynlighed skyldes ikke korrekt udført lukning efter oprindelig placeret faldstamme.

Inden udlægning af overfladevinyl på gulvet vurderes der at være udlagt et spartellag som ved den underliggende konstruktions eftergivelse/dårlige udførelse skaber plads for partielle sætninger (= knasende lyd).

**Konklusion:**

Det er skønsmandens opfattelse, at disse forhold også var synlige ved BB's udarbejdelse af TR.

**Fejl og forsømmelser :**

Da der i TR intet er beskrevet (*Ingen bemærkninger*) om badeværelset anser skønsmanden dette for en fejl/forsømmelse.

Skadesbilledet burde have været registreret med karakteren K3 og tilhørende advarende note.

**Økonomisk overslag**

**incl. moms:**

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af ovennævnte skadesbillede omfatter renovering af gulvkonstruktion i forbindelse med skadesbilledet incl. følgearbejder.

**Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 17.000**

**Heraf forbedringer :**

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

# SKØNSMANDENS ERKLÆRING

## J.nr.: 5257

**Klagepunkt nr. 2:**  
*(Sålbænk af træ i stedet  
for skifer)*

**Der kunne konstateres følgende:**

Uden for badeværelse vindue på 1.sal – se foto nr. 3 – ses kraftig  
råd/fugtangrebet sålbænk udført af krydsfiner. I billedets baggrund ses  
skifersålbænk ved vindue til naboværelse.  
På billede nr. 4 ses knivsblad i længde af ca. 5 cm at ”gå igennem”.

**Konklusion:**

Det er skønsmandens opfattelse, at der er tale om en grundlæggende fejlagtig  
konstruktion.

**Fejl og forsømmelser :**

Det er skønsmandens opfattelse, at disse forhold også var synlige ved BB`s  
udarbejdelse af TR.

Da der i TR intet er beskrevet (*Ingen bemærkninger*) om vinduer anser  
skønsmanden dette for en fejl/forsømmelse.

Skadesbilledet burde have været registreret med karakteren K2 og tilhørende  
advarende note om mulige fremtidige konsekvenser for underliggende  
murværk.

**Økonomisk overslag  
incl. moms:**

Det er skønsmandens opfattelse at pkt. 2 giver anledning til specifik/nødvendig  
udbedring/udskiftning til skifersålbænk som ejendommens øvrige.

**Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 3.600**

**Heraf forbedringer :**

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

# SKØNSMANDENS ERKLÆRING

## J.nr.: 5257

**Klagepunkt nr. 3:**  
(opfugtet/råd i spær  
i garage)

**Der kunne konstateres følgende:**

Garagen er udført af massivt murværk som er pudset. Garagen er fritliggende og tagbeklædning er bølgeeternitplader på bjælkespær/lægter med taghældning på ca. 10 grader.

Ved facade mod vej er udført forhøjet murkrone – se foto nr. 5 – hvori der ses kraftige revnedefekter.

Lige under/bag denne ses inde i garagen det yderste bjælkespær meget fugtpåvirket samt tillige kraftig rådangrebet – se foto nr. 6.

Det nye træværk tv. for beskadiget bjælkespær er midlertidig nødvendig afstivning opsat af KK.

Der ses ikke tegn på defekter ved andre synlige bjælkespær i garageloft.

På foto nr. 7 ses konstruktion omkring murkronens afslutning ved tagplader, tagrende og underliggende spær.

Foto nr. 8 er nærbillede heraf, hvoraf det fremgår at tagplader på konstruktiv forkert måde er afsluttet med bølgebund indmuret i murkronens bagside.

Det er skønsmandens opfattelse, at dette er hovedårsagen til det fugtpåvirkede og rådangrebne underliggende bjælkespær.

**Konklusion:**

Det er skønsmandens opfattelse, at disse forhold også var synlige ved BB's udarbejdelse af TR.

.

**Fejl og forsømmelser :**

Det er skønsmandens opfattelse, at de synlige kraftige defekter i murkrone mod vej burde have været beskrevet med karakteren K2.

Det er skønsmandens opfattelse, at det synlige kraftigt fugt- og rådangrebne bjælkespær under murkrone burde have været beskrevet med karakteren K3.

Det er skønsmandens opfattelse, at den fejlagtigt udførte inddækning/indmuring af tagplader i murkrone burde have været beskrevet med karakteren K3.

Skønsmanden har ikke taget stilling til de i TR nævnte revnede tagplader, da disse forefindes i andre områder af tagbelægningen end hvor der er skadesbillede/defekt spær.

**Økonomisk overslag  
incl. moms:**

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af ovennævnte skadesbillede omfatter nedtagning og ommuring af murkrone, udskiftning af defekt bjælkespær og lægter samt korrekt udført inddækning.

Der er ikke medtaget økonomi for så vidt angår samtidig nødvendig udskiftning af tagplader.

**Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 45.000**

**Heraf forbedringer :**

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 15.000