

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 6097

Klagepunkt nr. 1:

(Fugt- og skimmelsvamp-angreb i stue og værelser)

Der kunne konstateres følgende:

Ejendommen er en 1 etages af 20 cm lecablokke opmuret ejendom fra 1962 med bølgeeternitplader på taget (ca. 30 & 45 graders gitter-og hanebåndsspær) - se foto nr. 1, der viser adgangs/sydfacade.

a. Billede nr. 2 viser facadeudsnit ved vindue mod syd, hvor der indvendigt ses kraftige tegn på misfarvning/fugtpåvirkning/kuldebro. - se foto nr. 3;- ved besigtigelsen målttes ikke forøget fugtindhold i konstruktionen. Dog bemærkedes, at der ikke er opsat radiator under vindue.

b. I entre - foto nr. 4 - ses tegn på kraftige generelle fugtpåvirkninger af loft og vægge;- ved besigtigelsen målttes ikke forøget fugtindhold i konstruktionen.

c. I bryggers (under skotrende) ses kraftige misfarvninger/fugtskjolder i loftspuds;- ved besigtigelsen målttes ikke forøget fugtindhold i konstruktionen.

d. I værelse mod nordvest ses kraftige misfarvninger ved ydervægge forneden. Det bemærkes, at KK efterfølgende har fjernet vægtapet;- ved besigtigelsen målttes ikke forøget fugtindhold i konstruktionen.

e. Udvendig ses tegn på fugtpåvirkning (muligvis kraftig kuldebro) af murhjørne ved tagedløb - se foto nr. 6. Som det ses er der opgravet omkring tagbrønd og denne er efterfølgende konstateret at være i orden/intakt.

f. Endvidere bemærkedes, at 1 stk gulvbrædt i stue under vindue mod syd var taget op, og det konstateredes at der var udført en alvorlig konstruktionsfejl, idet dampspærre (alucraft) var udlagt under isoleringen. Dette bevirker stor risiko for alvorlige fugt- og skimmelsvampeskader og som det fremgår af foto nr.7 er gulvbræt nr. 2 mug/og sandsynligvis svampeangrebet. Tillige ses husets fundament at være udført "for bredt". Skønsmanden skal udtrykke stor bekymring for resten af gulvets kondition. Pkt. 1.c. behandles under klagepunkt nr. 3.

Konklusion:

På baggrund af ovenstående vurderer skønsmanden, at disse misfarvninger/tegn på fugtpåvirkninger kan henføres til - på den ene side uhensigtsmæssige- (*ydervægskonstruktion*) og forkerte konstruktioner (*gulvkonstruktion*), samt på den anden side til påviselige bygningsdefekter - se bl.a. klagepunkt nr. 3.

Fejl og forsømmelser :

Opsummeres således:

- Forelagt fotodokumentation viser, at der ved BB's besigtigelse var placeret en stor sofa op under dette vindue, og derfor må dette antages at høre under BB's bemærkninger pkt. 2.
- Dette er ikke nævnt i TR og anses således for en fejl/forsømmelse. Skadesbilledet burde have været registreret med karakteren UN og tilhørende advarende note.
- se klagepunkt nr. 3.
- Forelagt fotodokumentation viser, at der ved BB's besigtigelse var opsat tapet, samt at det omhandlede vægafsnit var dækket af opmagasinerede effekter, og derfor må dette antages at høre under BB's Bemærkninger - pkt. 2.
- Dette er ikke nævnt i TR og anses således for en fejl/forsømmelse. Skadesbilledet burde have været registreret med karakteren K2 og tilhørende note.
- Dette var ikke tilgængeligt/synligt ved BB's besigtigelse.

**Økonomisk overslag
incl. moms:**

- a. Det er skønsmandens opfattelse, at udbedringen af ovennævnte skadesbillede kan udføres ved at opsætte nye lette indervægge på alle ydermure incl. isolering mv.
Inden dette skal årsag til de påviste skimmelsvampangreb mv. afklares/elimineres.

Disse arbejder kan i dette regi ikke prissættes på anden vis end skønsmæssigt.

a. Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:...kr. 100.000

Heraf anslået forbedring.....kr. 20.000

- b. For afklaring af præcis skadesårsag skal det anbefales at nedtage loft i entre, udbedre skadesårsag og retablere loft.
Disse arbejder kan i dette regi ikke prissættes på anden vis end skønsmæssigt.

b. Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:...kr. 30.000

Heraf anslået forbedring.....kr. 10.000

c. – se klage punkt nr. 3.

d. – er medtaget under pkt. a.

e. – er medtaget under pkt. a.

- f. Det er skønsmandens vurdering, at trægulv i stue (der er ikke taget stilling til øvrige trægulve) skal fjernes og nyt trægulv lægges.

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

Heraf anslået forbedring.....kr. 10.000

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 6097

Klagepunkt nr. 2:

(Plasticmaling på

facader/revnedannelser)

Der kunne konstateres følgende:

Ejendommens facader fremstår som forholdsvist nymalede og intakte. Der kunne konstateres enkelte mindre revnedannelser i de pudsede overflader i ikke unormalt omfang.

Konklusion:

På baggrund af ovenstående vurderer skønsmanden, at det ved en normal besigtigelse ikke er muligt at afgøre beskaffenhed og egnethed af det af ejer valgte malingsprodukt.

Fejl og forsømmelser :

Det er skønsmandens vurdering, at BB på baggrund af facadernes tilstand, ikke har haft grund til at indgå i en nærmere stillingtagen til den anvendte facadebehandling, samt at mindre revnedannelser i facader er angivet i (TR).

Økonomisk overslag

incl. moms:

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

Heraf anslået forbedring.....kr. 0

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 6097

Klagepunkt nr. 3:
(Utæt skotrende mv.)

Der kunne konstateres følgende:

- a. Ved besigtigelse af skotrende mellem hovedbygning og sidebygning (C) – hvori bl.a. entre forefindes, konstateredes defekt tilfugning/åben revnedannelse mv. ved over zinkinddækningen – se foto nr. 8.
- b. På foto nr. 9 ses omkring videreførløbet af skotrenden knækket/revnet tagplade.
- c. På foto nr. 10 ses kraftige fugedefekter i skorsten.

Konklusion:

De påviste skader er alle alvorlige og risikofyldte med hensyn til udvikling af yderligere skader, idet skønsmanden samtidig anser taget for nedslidt.

Fejl og forsømmelser :

- Disse forhold er ikke nævnt i TR og anses således for en fejl/forsømmelse.
- a. Skadesbilledet burde have været registreret med karakteren K3 og en uddybende note.
 - b. Skadesbilledet burde have været registreret med karakteren K3 og en uddybende note.
- Det er bemærket, at BB har angivet *mosbegroning* og *lettere nedslidning* af taget med karakteren K2.
- c. Skadesbilledet burde have været registreret med karakteren K2 og en uddybende note.

**Økonomisk overslag
incl. moms:**

- a. Udskiftning af skotrende incl. diverse følgearbejder

a. Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:...kr. 25.000

Heraf anslået forbedring.....kr. 10.000

- b. Udskiftning af tagbeklædning incl. naturlige følgearbejder.

b. Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:...kr. 70.000

Heraf anslået forbedring.....kr. 40.000

- c. Omfugning af udvendig skorstenspipe incl. stillads mv.

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

Heraf anslået forbedring.....kr. 3.000

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 6097

Klagepunkt nr. 4:
(defekt afløb/kloak)

Der kunne konstateres følgende:

Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres tegn på defekter herved.
KK har fået foretaget spuling/rensning.

Konklusion:

Huseftersynsordningen omfatter ikke stillingtagen til kloaksystem, såfremt der ikke er tydelige tegn på forhold der berettiger påtale.

Fejl og forsømmelser : intet.

Økonomisk overslag
incl. moms:

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

Heraf anslået forbedring.....kr. 0

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 6097

Klagepunkt nr. 5:

*(Utæthed ved
badeværelse)*

Der kunne konstateres følgende:

Ved vægflisers afslutning foroven i bruseniche ses åben revnedannelse/
manglende tilfugning – se foto nr. 11.

Endvidere ses revnedefekter ved flisevæg omkring bruseniche – se foto nr. 12.

I bruseniche fornedes ses kraftige revne/flisedefekter – se foto nr. 13.

I væg udenfor bruseniche måltet meget kraftigt fugtindhold – se foto nr. 14.

Afslutningsvis konstateredes skuk gulvklinter i bruseniche.

Konklusion:

Skønsmanden opfatter badeværelset som generelt defekt/fugtskadet.

Fejl og forsømmelser :

Disse forhold er ikke nævnt i *TR* og anses således for en fejl/forsømmelse.
Skadesbilledet burde have været registreret med karakteren K3 og en
uddybende note.

Økonomisk overslag

incl. moms:

Væg- og gulvfliser ved bruseniche i badeværelse nedtages og nye opsættes, og
der udføres foreskreven fugtstandsende behandling, ligesom de
omkringliggende vægge renoveres i fornøden omfang efter de påviste
fugtskader.

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

Heraf anslået forbedring.....kr. 20.000