

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagbelægning 2. Tegloverligger v. kældervinduer
Klagers påstand:	1. Tagbelægning har i ny rapport – H-xx af xx.xx.2007 – fået karakteren K3, og i den påklagede rapport – H xx af xx.xx.2003 - er angivet karakteren K1. KK mener at karakteren i oprindelig rapport burde have været K3. 2. Tegloverligger ved kældervinduer mod vej har i ny rapport – H-xx af xx.xx.2007 – fået karakteren K3, og i den påklagede rapport – H xx af xx.xx.2003 - er angivet karakteren K1. KK mener at karakteren i oprindelig rapport burde have været K3.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Fastholder at tagbelægning intet fejler og at bemærkning om tagbelægning i sidst udførte tilstandsrapport, er fejlagtige. 2. Der var ikke fejl ved tegloverligger ved gennemgangen for 4 år siden:- dog blev der dengang ved besigtigelsen konstateret nylig udført udbedring med mindre revnedannelse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Opholdsvej efter forudgående regnvejr.
Øvrige forhold:	Klager, som er bygningsingeniør, har overtaget ejendommen den xx.xx. 2004. Ejer har siden overtagelsen kun foretaget udskiftning af vindue mod syd samt omlavning af tagets indvendige tagrender til udvendige tagrender. Ejer har selv vurderet den under pkt. 8.8 i oprindelig rapport nævnte UN, og fundet den uden betydning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. ---- Tagbelægning	Ejendommen er et 1-plans hus med delvis kælder – se foto nr. 1. Taghældning er ca. 30 grader og der er oplagt falstagsten af tegl (type K21). Tagflade mod vest ses partielt med mosbegroning – se foto nr. 2. Udvendig: Skønsmanden løftede enkelte tagsten, og konstaterede enkelte defekte/manglende skumstrimler i den nederste fals. Enkelte skumstrimler i sidefals ses med mindre defekter – se foto nr. 3 og foto nr. 4. Tagsten ses hele og uden tegn på defekter i overflader. Indvendig: I tagrum ses enkelte sporadiske lysindfald af mindre omfang ved overlæg. Dette kan skyldes enkelte manglende skumstrimler forneden samt mindre forskubninger. Ejer oplyser, at der kun har været een fugtskade;- dette for ca. 3 år siden ved skotrende mod sydvest. Skønsmanden kunne ikke se spor herfra ved det anviste område på trælisteloftet i stuen.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at tagbelægningen er intakt;- dog bør henses til partielt manglende/defekte skumstrimler. Det bemærkes, at BB i note til pkt. 8.1 – under tagbelægning - har noteret følgende: "Tagsten er af typen K 21 med indlagte skumstrimler i overlæg. Der er ved besigtigelsen ikke konstateret indtrængende fugt. Erfaringen viser, at der ved kraftige regnskyl og blæst med tiden vil kunne forekomme utætheder i taget".
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer, at BB i forbindelse med besigtigelsen af xx.xx.2003 ikke har begået fejl eller udvist forsømmelse.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Partiel afrensning af false for ophobet skidt/ partiel udskiftning af skumstrimler samt afrensning af tagflade for mos. Overslagspris: kr. 6000,-
Ad 1. Forbedringer:	Kr. 1000,-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Eksempelvisse betragtninger vedrørende de 2 tilstandsrapporter: ./.. Manglende underfugning af vindue mod vest er ikke anført i sidst udførte tilstandsrapport;- se foto nr. 5. ./.. Det bemærkes, at loftet i stuen hænger (er nævnt i oprindelig tilstandsrapport), men dette forhold er ikke nævnt i sidst udførte tilstandsrapport. ./..Det bemærkes, at ejer har udført (forsøg på) tætning ved skotrende mod sydvest med tagkit – se foto nr. 6. ./.. Underside skotrende ses med kraftig fugtpåvirkning;- dette forhold er ikke nævnt i sidst udførte tilstandsrapport. ./.. Det bemærkes, underlister mod øst hænger/er skæve;- se foto nr. 7. Dette er nævnt i oprindelig tilstandsrapport, men ikke i den sidst udførte rapport. ./.. Det bemærkes, at der i oprindelig tilstandsrapport er angivet karakteren K1 for mindre revnedannelser i hjørnefuger i bad. Dette er efter skønsmandens vurdering ikke dækkende;- revner i fuger i badeværelser er altid K3. Forholdet er ikke nævnt i sidst udførte tilstandsrapport. ./.. Frie betonkanter i gulvafløb i bruseniche er nævnt i sidst udførte tilstandsrapport, men ikke nævnt i oprindelig tilstandsrapport.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. ---- Tegloverliggere	Over 2 kældervinduer mod syd ses sætninger af begge tegloverliggere;- se foto nr. 8 og foto nr. 9. Ved det venstre vindue ses vandret revnedannelse ved 2. skifte;- se foto nr. 10. Begge tegloverliggere ses tidligere repareret/omfuget. Foto nr. 11. er taget af KK den xx.xx.2003. Foto nr. 11.a er en udsnitsforstørrelse af foto nr. 11 (forstørrelsen er foretaget af skønsmanden) og viser ikke revnedannelse som beset dags dato.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at begge tegloverliggere har mistet deres funktion (bæring af overliggende murværk).
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da skønsmanden skønner, at defekten/revnedannelsen ikke i omfang som beset dags dato, var tilstede ved BB's besigtigelse den xx.xx.-2007, anses karakteren K1 for tilstrækkelig. BB skønnes således ikke at have begået fejl.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udtagning af murværk i omfang for ilægning af nye stålteglbjælker, samt udførelse af ny overmuring for opnåelse af statisk bærende murværk Overslagspris: For venstre vindue (L = ca. 240 cm) – kr. 10000,- For højre vindue (L = ca. 180 cm) – kr. 8000,-
Ad 1. Forbedringer:	Skønnet forbedring: For venstre vindue – kr. 2000,- For højre vindue – kr. 1500,-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	