

8083

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Klinker på udvendig trappe har i ny rapport fået karakteren K2 (pkt. 1.3). 2. Gavlbeklædning har i ny rapport fået karakteren K3 (pkt. 3.1). 3. Rulleskifte /klinker under gavlbeklædning har i ny rapport fået karakteren K3 (pkt. 3.9). 4. Kalfatringsfuger har i ny rapport fået karakteren K3 (pkt. 4.3). 5. Undertag er i ny rapport beskrevet som delvis slidt og ikke blot med få huller (pkt. 8.10).
Klagers påstand:	Skadebeskrivelser / karaktergivning er meget værre i ny tilstandsrapport, end i den gamle, som kun er 1 år og 9 mdr. ældre.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	SH henviste til sin mail af xx.xx. 2008 til Ankenævnet, idet han mener, at den af ham udarbejdede tilstandsrapport var korrekt, men at der naturligvis kan ske en vis udvikling af skader over knap 2 år.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyfrit, +26,5 °C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Udvendig trappe:	En enkelt klinke manglede at blive fuget, idet SM oplyste, at han selv havde fået klinken klæbet fast.
Ad 1. Konklusion:	Klinken var ikke efterfuget i fugeåbningen til 2 naboklinker.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen, da der er beskrevet i tilstandsrapporten pkt. 1.3, at fortrappen har enkelte løse klinker, og da den kun har haft en enkelt, som nu er fastklæbet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Efterfugning skønnes at koste kr. 100,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Facader /gavle:	Gavltrekanter er trukket mere end 11 cm tilbage fra forkant af hulmuren, og der er dårlig inddækningssamling med stedvis fugning mellem mur- og vinduesafdækning og træbeklædning. I sydgavl er der større sprækker mellem krydsfinerelementer, og i vestgavl har bræddebeklædning slået sig og er flere steder åben.
Ad 2. Konklusion:	Med den udførte konstruktion er der ved regnpåvirkning af gavlene risiko for fugtindtrængning i hulmurene, og da bagmurene indeholder organisk materiale, må det betragtes som en skærpende omstændighed. Afdækningsplankerne over vinduerne havde dog også slået sig, og klinkeafdækningen på formuren havde flere steder løsnet sig, formentlig på grund af frostskaader efter indtrængende fugt. Indvendigt blev der dog ikke konstateret nogen fugtskader i huset, men der er stor sandsynlighed for at der kan komme nogle.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapportens pkt. 3.1 er der omtalt, at trægavle mod vest og syd har stedvis revner /huller, og skaden er karactersat K2. Der er dog samtidig anført en note med teksten: Risiko for fugtindtrængning. Det er dermed beskrevet, at gavlene må betragtes som nedbrudte, men ikke, at konstruktionen indebærer en risiko for skader på hulmuren samt vinduer og døre, idet karakteren K3 så skulle være anvendt. At gavlene er rykket tilbage, uden at der er udført tilstrækkelig inddækning under dem, gælder også for nordgavlen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Imødegåelse af fugtindtrængning i hulmuren samt i vinduer og døre kan ske ved at lave en zinkinddækning mellem muren og gavltrekanter. Anslåede omkostninger for de 3 gavle er kr. 15.000,- inkl. moms. Udskiftning af træbeklædning i syd- og vestgavl skønnes at koste i alt kr. 30.000,- inkl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Huset er 38 år gammelt, og for inddækningen er der i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion tale om en forbedring på 40 % eller kr. 6.000,- inkl. moms. For gavltrekanterne er der tale om en forbedring på 70 % eller kr. 21.000,- inkl. moms.
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Rulleskifte:	Mange steder mangler der mørtelfuger mellem afdækningsklinker, og der er flere løse klinker på rulleskifte i gavle mod syd, vest og nord.
Ad 3. Konklusion:	Såfremt denne muraafdækningsform ønskes bevaret, bør klinkerne udbedres omgående, da der ellers er risiko for fugtnedtrængning i hulmuren.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Selve inddækningsproblematikken er beskrevet under punkt 2, da den også omfatter strækningerne over vinduer og døre, hvor der ikke er klinker. Betragtes klinkerne alene som en del af facademuren, er den anførte beskrivelse i pkt. 3.9: "Stedvis løse klinker udfaldne fuger over rulleskifte" acceptabel. Det samme gælder karakteren K2.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Betragtes en inddækningsløsning med zink, er den samlede udgift medtaget under punkt 2. Ønsker man derimod at retablere klinkeafdækning, skønnes dette at koste kr. 12.000,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Forbedringsværdien i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion skønnes at være 50 % eller kr. 6.000,- inkl. moms.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Kalfatringsfuger:	Kalfatringsfuger mangler de fleste steder ved samlinger mellem karm og formur mod øst, syd og vest. Sprækken er dog tilsyneladende lukket ved bagsiden af karmen /bagsiden af formuren, og der kunne ikke konstateres nogen indvendige skader.
Ad 4. Konklusion:	Boligen har et relativt stort udhæng, vinduer og døre er trukket tilbage i forhold til ydersiden af facademuren, og de fleste steder er sprækkerne under 3 mm, hvorfor der ikke skønnes at være nogen risiko for skadelig fugtindtrængning.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten pkt. 4.3 er der anført: Stedvis manglende fuger, med karakteren K2. Dette må betegnes som dækkende for skaden.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Efterfugning skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Forbedringsværdien i forhold til et tilsvarende intakt hus skønnes at være 50 % eller kr. 2.500,- inkl. moms.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Undertag:	Undertaget er et armeret plastundertag fra opførelsen. Der blev fundet 3 steder med huller i undertaget, men ellers var taget på ingen måde i dårligere stand, end det kunne forventes, og det må stadigvæk antages at have en del år tilbage.
Ad 5. Konklusion:	De fundne huller bør repareres snarest, men der fandtes dog ingen tegn på fugtindtrængning ved dem.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapportens pkt. 8.10 er beskrevet, at der er huller i undertag ved skotrende mod sydvest. Der fandtes dog kun 1 hul her og 2 huller andre steder, men sammenfattende må beskrivelsen siges at være acceptabel, herunder karaktergivningen K3.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af hullerne kan ske med tape, hvilket skønnes at koste kr. 500,- inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt:	