

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10062

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ulovlige el-installationer. Angivet med K2 – burde være UN. 2. Tagdækning og konstruktion. Manglerne herved er langt større end angivet. 3. Råd i stolpeværk m.m. ved skorsten. 4. Synlige skader på lægter og skotrende. 5. Gennemboret bjælke i kælderen ved skorsten. 6. Utæt fuge mellem altanbund og murværk.
Klagers påstand:	KK mener, at der er væsentlige mangler ved tilstandsrapporten. Seas/nve har gennemgået installationerne og fundet mangler og ulovligheder som burde være opdaget af BB og registreret med UN. Skaderne på taget er meget omfattende. KK har kontaktet to tømrermestre, der hver for sig påpeger at taget er nedslidt og snart trænger til udskiftning, at stolpen under skorstenen skal udskiftes omgående. KK har før købet telefonisk kontaktet BB og fået oplyst at taget har en restlevetid på 15 – 18 år. Fugtpletter på gulvet burde give BB en advarsel om utæt tag. Pletterne på undersiden af skotrenden kan ses fra lemmen. KK mener ikke det er tilstrækkeligt præcist, når BB registrerer, at "<i>der <u>synes</u> at være risiko for utætheder</i>". Hvor ordet <u>synes</u> skaber usikkerhed om der er en skade.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener, at seas/nve klart har bekræftet den registrering der er sket i tilstandsrapporten om eftergang/udbedring ved aut. installatør. Skaderne på taget fremgår af tilstandsrapporten bl.a. med en K3 skade for taget generelt. Med hensyn til tagets restlevetid kunne BB ikke erindre det påståede åremål, men at restlevetiden afhænger

	af vejr og vind og god vedligeholdelse. BB påpeger, at han kun har besigtiget tagrummet fra lemmen, jf. side 6 punkt 2 under bemærkninger, fordi der var udlagt isolering over gulvet bortset fra ca. 2 kvm foran lemmen. Og at de nu synlige fugtpletter var dækket af isolering. Der var ikke monteret gangbro, hvilket bekræftes af KK.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol og 22 grader.
Øvrige forhold:	Ejendommen er i dag under gennemgribende renovering og ombygning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Ulovlige el-installationer. Angivet med K2 – burde være UN.	KK forklarer: Efter overtagelsen er ejendommen overgået fra to- til enfamiliehus. I forbindelse hermed, har seas/nve udarbejdet to fejlretningsrapporter, en for 1. salen og en for stue- og kælderplan, hvor fejl og ulovligheder er beskrevet. Derudover kunne der konstateres overmalede kontakter, som derfor var ude af funktion, men som ikke er ulovlige jf. seas/nve. Ved besigtigelsen i dag var fejlretningen gennemført og installationen lovliggjort i henhold til fejlretningsrapporterne fra seas/nve.
Ad 1. Konklusion:	Ifølge rapporterne er der tale om ulovligheder og funktionsfejl. Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere forholdene som de var ved huseftersynet, da der både er flyttet ud, flytte ind og ejendommen er under ombygning og ikke mindst, at de ulovlige installationer nu er afhjulpet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der registreret en alvorlig K2-skade, der omfatter: - <i>partielt interimistiske inst., både udvendig i indvendig.</i> Og med en note: <i>Eftergang/udbedring ved aut. elektriker anbefales.</i> Det er skønsmandens vurdering, at de interimistiske elinstallationer er korrekt registreret og karakteriseret. Når skønsmanden derudover lægger den udleverede fotoregistrering fra seas/nve til grund for sin bedømmelse, vurderes det, at ulovligheder som fremgår af foto 1, 2 og 3 er åbenbare og skulle være registreret i tilstandsrapporten og karakteriseret som K3 eller UN, da der er tale om ubeskyttede ledninger omkring eltavlen.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes, at ulovlighederne ved tavlen kan udbedres for Kr. 3.000,00

Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Tagdækning og konstruktion. manglerne herved er langt større end angivet. Se foto 2.	Ved besigtigelse fra altanen, kunne der på tagfladen mod syd, mellem kvist og frontispice konstateres 4-5 stk. defekte tagsten, de defekte tagsten var udbedret med mørtel og en enkelt lappet med tagpap. I den øvrige tagflade mod syd kunne der konstateres 2-3 revnede sten og en enkelt med afknækket hjørne. Op grund af højden til tagrenden, over 4 m er tagfladen vurderet fra tagrummet. Mod nord kunne der konstateres lysindfald under kip længst mod vest og ved tagfoden over karnappen også mod vest. Her har KK observeret vand løbe ned af væggen i stueplan. Vægge var i dag under reparation og tapetet var fjernet, derfor ingen synlige skader.
Ad 2. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at det samlet drejer sig om at udskifte ca. 15 stk. tagsten.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser: Før overtagelsen forhørte KK sig hos BB om tagets restlevetid, som blev oplyst til 15 -18 år. BB kunne ikke huske tidsangivelsen, men påpegede, at det selvfølgelig afhænger af vejrliget og den løbende vedligeholdelse. KK anfægter registreringens ordlyd: "<u>Der synes at være risiko for utætheder</u>".	BB har i tilstandsrapporten registreret en K3 skade. <i>Tegltaget er af ældre dato, og der ses nogle defekte tegl.</i> <i>Der <u>synes</u> at være risiko for utætheder.</i> <i>Note: Defekte tegl anbefales skiftet. Løbende vedligeholdelse må påregnes, indtil taget på et tidspunkt bør skiftes.</i> Det er ikke muligt præcist at angive tidspunktet for hvornår taget skal udskiftes, men det er min vurdering, at udover de anførte skader, er tagbelægningen i rimelig stand, og en udskiftning er ikke umiddelbart påkrævet, ej heller i den nærmeste fremtid, hvis man løbende vedligeholder tagbelægningen. Skønsmanden medgiver, at anvendelsen af ordet "synes" kan udvande betydningen af skaden, men som BB forklarede skal det forstås derhen, at ved huseftersynet kunne der ikke konstateres direkte vandindtrængning. Skønsmanden mener, at karakteren er rigtig, og giver køber de nødvendige oplysninger til at vurdere

	skaderne.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	KK har indhentet 2 tilbud på udskiftning af defekte tagsten. Den ene på Kr. 15.000, og det andet på Kr. 19.500. Det laveste tilbud vurderes, at være rimeligt.
Ad. 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad. 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 3. Råd i stolpeværk m.m. ved skorsten. Se foto 3.	Ved stolen under den trukkede skorsten, er der råd foroven i det ene ben. Skorstenen var nedlagt, skorstenspiiben over tag var fjernet ved huseftersynet.
Ad. 3. Konklusion:	Årsagen til skaden er utætheder i rygningen ved gennemføringen af antennemasten. Det vurderes, at ca.1/4 - 1/8 del af tværsnittet på stolebenet er rådskadet, og at der ikke er nærliggende risiko for brud i stolpen.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Skaden er retvisende angivet i tilstandsrapporten hvad angår stolpen, men årsagen til råddannelsen er utætheder i rygningen omkring antennemasten, der skal angives med K3, da utætheden har givet anledning til skade på underliggende konstruktion.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det skønnes, at ubedringen af rygningen er omfattet af tilbudet på tagrenoveringen. Isoleret set udgør reparation af rygningen Kr. 1500, og en reparation af stolpen også Kr. 1500.
Ad. 3. Forbedringer:	Ingen
Ad. 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 3. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 4. Synlige skader på lægter og skotrende. Se foto 4 og 5	I tagrummet kunne der konstateres mørke skjolder på taglægterne, mest udbredt over karnappen. På undersiden af skotrenden mod sydøst kunne der konstateres fugtskjolder, der ved besigtigelsen i dag var tørre.
Ad. 4. Konklusion:	Der kunne ikke konstateres råd eller andre konstruktive skader ved lægter eller skotrender. Det vurderes, at lægter og skotrende er fra husets opførelse, og det er sædvanligt, at der ses disse skjolder, som opstår når der dannes kondens på undersiden af tagbelægningen. Fugten løber så ned over lægterne og gennem årene danner disse aftegninger. Skjolderne under skotrenden kan stamme fra gamle utætheder. Kondensdannelser var mest udtalt før der blev udlagt isolering på loftet, hvor relativt varm luft steg op i tagrummet. En god isolering på loftet vil for det meste afhjælpe fremtidig kondensdannelse.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke vurderet.
Ad. 4. Forbedringer:	Ingen
Ad. 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 5. I kælderen er der gennemboret bjælke ved skorsten. Se foto 6	I den yderste loftbjælke langs facaden mod øst, er der ført en 110 mm faldstamme midt gennem bjælken. Gennemføringen ligger ca. 50 cm fra langsgående skillevæg. Der kunne ikke konstateres skader i form af øget nedbøjning eller deformationer på bjælken eller gulvet i badeværelset ovenover.
Ad. 5. Konklusion:	Det vurderes at forholdet har eksisteret i lang tid, og at der ikke er nærliggende risiko for skader.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	ikke vurderet
Ad. 5. Forbedringer:	Ingen
Ad. 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 6. Utæt fuge mellem altanbund og murværk. Se foto 7 og 8	Ved murpillen i højre side set udefra, kunne der konstateres en utæt fuge mellem betonhulkelen og nederste skifte. I stuen neden under var der fugtskjold på loftet.
Ad. 6. Konklusion:	Det vurderes, at skaden er af ældre dato.
Ad. 6. Fejl og forsømmelser:	Skaden skulle være registreret ved huseftersynet og karakteriseret med K3.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udkradsning af mørtelfugen og fugning med elastisk fuge vurderes at koste Kr. 2.000.
Ad. 6. Forbedringer:	Ingen
Ad. 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 6. Eventuelt	Ingen bemærkninger.