

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Utæt tag over beboelse.
2. Utæt tag over tilbygning.
3. 2 stk vinduesoverligger over kældervinduer er revnet i mørtelfuger.
4. Isoleringsplade i carport er itu/fugtskadet.
5. Ulovligt el i kælder og garage.

Klagers påstand: Skaderne har været visuelt konstaterbare og burde have været noteret i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndiges forklaring: Skaderne er skjulte og ikke visuelt konstaterbare.

Vejret på besigtigelsestidspunktet: Tørt, solskin.

Klagepunkter: Der kunne konstateres følgende:

Fotonr. i parentes.

Ad. pkt. 1: Tag på beboelsen er beklædt med eternitskifer. (1,2,12)
Eternitskifertaget er brunmalet. Ældste del/nordlig tagplade er antagelig malet mindst 2 gange, da der ses afskalninger i oprindelig malingslag (12). Tagfladerne har mindre nedbøjning/svaj i østlig ende, antagelig hidrørende fra tilbygning ved østgavl i 19xx-xx. Umiddelbart fremstår taget intakt i alm. stand.
3. nederste række skifterplader mod tilbygning/syd er ekstra sømmet ved nederste hjørner. Nederste række skiferplader mod tilbygning er ikke sømmet forneden.
I loftrum bærer lægter enkelte steder præg af periodevis opfugtninger, men konstateres i øvrigt intakte og i normal stand (27-31). Gangbro af spånplader bærer en del præg af fugtskjolder og tydelige periodes mindre vandsamlinger på dele af pladerne (24-26). Spånplader hænger tydeligt en del i mellem bjælker og er trukket fra enkelte steder på bjælker.
I øvrigt forekom loftrummet tørt på tidspunktet for syns- og skønsforretningen.

Ad. pkt. 1 – fejl og forsømmelser: Selve taget giver ikke anledning til bemærkninger. Dog vurderes det, at periodevis opfugtninger af lægter burde have givet anledning til bemærkninger.

Desuden burde de synlige fugtpåvirkede gangbro-spånplader have givet anledning til bemærkninger om utætheder i taget.

Ad. pkt. 1 – overslag over
udbedringsudg. incl. moms: Nyt Decratag monteret oven på eksisterende eternitskifertag.
Anslået pris kr. incl moms 77.500,-.

Ad 1. heraf forbedringer: kr. incl. moms 38.750,-.

Ad. pkt. 2:

Built-up-tap på tilbygning fremstår med flere reparationer og lapper. Der er mindre vandsamlinger/lunker på taget bl.a. p.g.a. utilstrækkelig fald mod afløb og forhøjning på kant ned til tag over lukket terrasse (3-5). Afløb fra taget er placeret nede på taget over lukket terrasse (9).
Asfaltpap-kant gaber en del eller er trukket fra langs sternkanter. Papkant er afsluttet oven på sternkant uden afdækning eller ombukning (6-8 + 10,11).
Der er enkelte steder mindre dampbuler/luftlommer under asfaltpapbelægningen. Papbelægningen folder lidt enkelte steder.
Der er mindre fugtskjolder/løbeskjolder på mur ved skorsten mod overdækket terrasse.
På stueloft under built-uptaget kunne der et enkelt sted ses enkelte meget små fugtskjolder(21).

Ad. pkt. 2 - konklusion: Built-up taget på tilbygningen trænger til ny asfaltpapbelægning udført af professionelle.

Ad. Pkt. 2, fejl og
forsømmelser: Asfaltpapbelægningen på tilbygningen burde have givet anledning til bemærkninger i tilstandrapporten.

Ad. pkt. 2, overslag over
udbedringer incl. moms. 1 lag ny overpap-belægning påsvejset.
Anslået pris kr. incl. moms 9.375,-.

Ad. pkt. 2,
heraf forbedringer: Kr. incl. moms 7.500,-

Pkt. 3:

Der er betydelige revner i mørtelfuger ved vinduesoverligger over 2 kældervinduer. Fugerne over de 2 overligger har været repareret tidligere og er derefter revnet på ny. Facaderne er malede, men der ses ikke maling ind i revnerne.
Den bygningssagkyndige fremførte at huset var nymalet umiddelbart før besigtigelsestidspunktet. Dette var der mellem parterne uenighed om.

- Ad. pkt. 3 – fejl og forsømmelser: Som revnerne fremstår nu, burde de have været bemærket i tilstandsrapporten. Hvorvidt at facaderne har været malet umiddelbart før besigtigelsestidspunktet kan ikke fastslås nu, man der er sandsynlighed for at revnerne har været tilstede på dette tidspunkt, især for det sydvendte vindue.
- Ad pkt. 3 – overslag over udbedringer incl. moms: Udskiftning af 2 stk. muroverligger. Anslået pris kr. incl moms 6.250,-
- Ad. pkt. 3 – heraf forbedringer: Kr. incl. moms 1.875,-
- Pkt. 4: Loftplade ved i hjørne carport er fugtskadet (13). Det er vanskeligt med sikkerhed at fastslå fugtkilden. Altanplade/garagedæk over ligger ca. 70-80 cm ind over carport. På altanhjørne mod/over carporthjørnet konstateres hult underlag under dele af klinker i hjørnet samt at hulkehlklinker var revnet fra i fuger mod klinkebelægningen (14,15). Asfaltbelægning på udv. side af brystningsmur ved altanen er revnet fra enkelte steder mod mur. Dette er dog 1½- 2 m fra den fugtskadede loftplade i carporten (16).
- Ad. pkt. 4–fejl/forsømmelser: I tilstandsrapportens pkt. C8.1 er anført enkelte løse og revnede klinker på garagedæk med karakter K2. Da dette dæk ligger ind over den fugtskadede plade i carporten er teksten dækkende. Dog burde karakteren have været K3 p.g.a. de underliggende konstruktioner.
- Ad. pkt. 4 – overslag over udbedring incl moms: Udskiftning af 1 stk træbetonplade. Anslået pris kr. incl. moms 625,-.
- Pkt. 5: Lysinstallation i garage er for 2 lysstoparmaturer udført med synlige bløde tynde ledninger og ubeskyttede kronmuffer (17). I stort hobbyrum er loftarmaturer monteret uden mulighed for at konstatere om der er eldåser bagved (18,19). I vægge i hobbyrummet ses bløde tynde elledninger med kronmuffer kunne direkte ud i gennem huller i vægbeklædninger. Ved ledningshullerne ses skruehuller fra tidligere monterede lamper/armaturer på væggen (20).
- Ad pkt. 5 – fejl og forsømmelser: Den ulovlige installation af armaturer i garage burde have været bemærket i tilstandsrapporten. Hvorvidt der over loftarmaturer har været bløde elledninger uden eldåser har ikke været konstaterbart p.g.a. armaturerne.

De tynde elledninger i væggene har p.g.a. væglamper ikke været synlige på besigtigelsestidspunktet. Dog må det forekomme mistænkeligt, at der til opsatte væglamper ikke ses synlige elledninger fra stikkontakter.

Ad. pkt. 5 – overlag over
udbedringer incl moms:

Installation af armaturer i garage lovliggøres.
Anslået pris kr. incl moms 750,-.