

Oversigt over klagepunkter:

1. Tag på og ydervæg i garage

Klagers påstand:

Tag på og hjørnemur i garage er defekt.

I tilstandsrapporten er der beskrevet følgende bygninger:

A.	Beboelse	99 m ²
B.	Garage	34 m ²
C.	Carport	

Klager har opfattet tilstandsrapporten således, at den i sagen omhandlede garage ikke er omtalt, og bygning B og C er en sammenbygget tredje bygning, som klager har nedbrudt efter overtagelsen.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Garagen er benævnt bygning B i tilstandsrapporten, og den nu nedbrudte bygning er benævnt bygning C.

Af tilstandsrapportens side 6 fremgår, af bygning B og bygning C er i så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Der var overskyet på besigtigelsestidspunktet. Inden for de seneste dage havde der været regnvejr og kraftig blæst.

Øvrige forhold:

Garagen indeholder ud over stueplan en kælder, der samtidig kan fungere som smøregrav.

Indklager har efter overtagelsen udskiftet et vindue og malet vægge, lofter og træværk i garagebygningen såvel i kælder som stueplan.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 1.

Det skønnes, at der var følgende skader på garagebygningen den xx.xx. 2003.

Tagdækningen var utæt som følge af, at bølgeeternitplader var defekte, og eternittagets hældning er for lille til, at taget med sikkerhed kan være tæt. Karakter K3.

Loftet var beskadiget af fugt. Det var og er ikke uden destruktive indgreb muligt at oplyse, om trækonstruktioner i tagkonstruktionen er beskadiget. Karakter UN.

Afdækning på mur ved garageport, som er udført af tegltagsten, var defekt. Karakter K3.

Murhjørne på højre side af garageport set udefra er defekt. Murstenene har kraftige afskalninger som følge af fugt og frost. Karakter K1.

I muren over garageporten er der en revne, som kan skyldes, at en stålbjælke i muren er defekt. Karakter UN.

Vindue i garagebygningen var ifølge oplysning fra parterne angrebet af råd. Karakter K2.

Der var rå dangreb i port. Karakter K2.

Malerbehandlede vægge og lofter var algebevoksede såvel i kælder som stueplan. Karakter K0.

Jeg skønner, at jeg ved udarbejdelse af en tilstandsrapport ville registrere disse skader og ikke skrive, at garagebygningen var i så dårlig stand, at det ikke tjente noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for denne.

Set på nuværende tidspunkt er det logisk, at garagen er benævnt bygning B i tilstandsrapporten, og en tredje nu nedbrudt bygning, som var placeret på den anden ende af grunden, er benævnt bygning C. Det er desuden ulogisk, at garagebygningen skulle være overset.

Såfremt den nu nedbrudte bygning var på 70 m² og indeholdt en garage og en carport opført i to forskellige konstruktionsformer eller stilarter kan denne logik være forkert.

Ad 1. Konklusion:

Det skønnes, at garagen, som forefindes på nuværende tidspunkt, er benævnt bygning B i tilstandsrapporten. Det skønnes ligeledes, at den nu nedrevne bygning er benævnt bygning C.

Det skønnes, at det kunne tjene noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for garage bygning B.

Dette betyder dog, at bygningen ud fra dette skøn er bedre, end indklager måtte forvente.

Garagen fremtrådte på tidspunktet, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet, væsentligt anderledes end på nuværende tidspunkt som følge af algebevoksninger.

Bygningen befinder sig i grænseområdet mellem bygninger, hvor det tjener noget formål og bygninger, hvor det ikke tjener noget formål at udarbejde en tilstandsrapport.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Den bygningssagkyndige har muligvis begået en fejl ved at udelade at udarbejde tilstandsrapport for garagen.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring af garagen afhænger af, om der er skjulte fejl i tagkonstruktioner og over garageport. Derfor nævnes to beløb i det efterfølgende.

Afklaring af, den korrekte overslagspris forudsætter således udførelse af destruktive indgreb.

Eternittaget kan ikke udskiftes til en tilsvarende tagdækning, idet taghældningen er for lille. Derfor skal der vælges en anden type tagdækning.

Overslagspris for udbedring af tagkonstruktion, ydervæg, udskiftning af vindue og port, således at bygningen fremtræder i normal vedligeholdelsestilstand udgør kr. 100.000 – kr. 150.000.

Ad 1. Forbedringer: Under forudsætning af, at bygningen er opført i 1965, er alderen 39 år.

Det skønnes, at den afvejede levetid for bygningsdelene, som skal udbedres, er 50 år.

Forbedringsandelen skønnes på dette grundlag til at udgøre kr. 78.000 – kr. 117.000.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.