

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter: 1. Div. forhold ved skotrender j.fr. bilag A, Skrivelse af xx.xx. 2005 fra xxxxxxxx.
2. Ulovlig elinstallationer i vaskerum og badeværelse.

Klagers påstand: Forholdene burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndiges forklaring: Afvist ved skrivelse af xx.xx..2005.

Vejret på besigtigelsestidspunktet: Tørt.

Klagepunkter: Der kunne konstateres følgende:

Ad. pkt. 1: Huset er et vinkelhus, hvor taget på ca. 35 grader er beklædt med tegl-falstagsten K21. Billede 1-3.

Fra loftrummet kunne der konstateres følgende:

I sidefløjen er taget monteret med undertag uden afstandslisters.

Undertaget ses enkelte steder komme frem ved modsat side af skotrende – er antagelig ført under skotrende. Billede 5 og 10.

I hovedfløjen, hvor taget er monteret uden undertag, ses der enkelte mindre åbninger i mellem tagsten. Billede 10. Mod hovedfløjen ses der enkelte mindre åbninger mellem tagsten og skotrenden.

Træværk under skotrenderne har mindre mørkfarvning og mørke striber, som hidrører fra mindre fugtskader fra utætheder ved skotrender. Billede 5-6.

Loftisoleringen ligger helt ud mod taget ved udhæng og ikke med luftspalte til ventilation mellem isolering og lægter. Billede 11.

Det vurderes at være tilstrækkelig ventilation af loftrummet med ventiler i gavle og tag. Der kunne ikke måles for høj fugt i spær og lægter/træværket.

Set udvendig fra konstateres følgende:

Skotrende mod udestue er både tætnet med mørtel, tagkit og skum i mellem tagsten og skotrende.

Skotrende øst er tætnet med tagkit i mellem tagsten og skotrende. Tætninger er utætte og gaber flere steder og enkelte steder mangler der tætninger. Udførelsen er udført meget uens, primitiv og ikke håndværksmæssigt.

Desuden er tagsten langs skotrender tilskåret meget uens og skævt. Enkelte mindre trekanttilskæringer mangler.

Enkelt mindre område ved skotrenden er der tætnet med skum i samlinger mellem tagsten.

Billeder 12-23

Forholdene kan konstateres dels nedefra, fra stige og dels ved gang på taget.

Set i stue:

På stueloft kunne der konstateres mindre fugtplet ved hjørnet under skotrende mod udestue. Billede 4.

Stueloft var nymalet og der var nylagt stuegulv.

Ad. pkt. 1 – konklusion: Forholdene ved skotrender vil medføre at der er meget stor risiko for vandindtrængen på loftet.
Desuden vurderes det at skum er uegnet til tætning ved skotrender og tag.

Ad. pkt. 1 – fejl og forsømmelser: Forholdene ved skotrender, især set udv. fra, burde have været bemærket i tilstandsrapporten med karakter K3. Forholdene er visuelt tilgængelige og konstaterbare

Ad. pkt. 1 – overslag over udbedringsudg. incl. moms: Reparation, rettelser og tætning ved skotrender anslåes til kr. 9.500,- incl. moms.
Rettelse af isolering ved udhæng for at sikre ventilationsspalte mellem isolering af tag anslåes til 17.000,- incl moms.

Ad. pkt. 1 – heraf forbedringer: Ingen.

- Ad. Pkt. 2: I bryggers/vaskerum kunne der ses enkelt åben elldåse med ubeskyttede kronmuffer. Billede 24.
Den bygningssagkyndige fremførte, at forholdet ikke var således tilstede på besigtigelsestidspunktet.
- I badeværelse kunne ses løs lampet i loftet hænge i tynde elledninger. Billede 25.
Køber oplyste, at denne havde løsnet lampetten på badeværelsesloftet.
- Ad. pkt. 2 – konklusion: De 2 forhold vurderes at være ulovlige.
- Ad. pkt. 2 – fejl og forsømmelser: Antagelig ingen, da forholdene ikke synes at have været visuelt konstaterbare på besigtigelsestidspunktet.
- Ad. pkt. 2 – overslag over udbedringsudg. incl. moms: Udbedring af de 2 forhold anslåes til ca. kr. 2500,- incl moms.