

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Smuldrende tagplader 2. Ventilationsriste i terrænniveau 3. Manglende tagrender på bygning A 4. Yderligere revnede gulvklinter 5. Plastrør fra varmtvandsbeholder 6. Væg til væg tæpper med tæt gummiunderside
Klagers påstand:	1. Taget skal omlægges til nye plader. 2. Der skal etableres vandtætte små kasser om riste. 3. Montering af tagrender på bygning A. 4. Gulv i brusebad skal omlægges. 5. Plastrør undersøges og lovliggøres. 6. Tilskud til nye tæpper uden tæt gummiunderside.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der foreligger ingen forklaring fra den bygningssagkyndige, men bemærkninger fra ansvarsforsikringsselskabet i brev af xx.xx. 2005.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tør, sol ca. 14 °C.
Øvrige forhold:	Klager oplyste, at kravet er anmeldt til ejerskifteforsikringen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Smuldrende tagplader

Der kunne konstateres følgende:

Stedvis ses afskalninger, smuldrende kanter og krakelering i overfladen af B7-bølgeeternitpladerne. Rygningspladerne fremstår mere nedbrudte end øvrige tagplader, både på bygning A og B.

Ad 1. Konklusion:

Ud fra numrene i pladerne må det antages, at disse er fremstillet i perioden 1985 – 1988 uden asbest, hvilket bekræftes af Dansk Eternit.

Ifølge leverandøren er der i 19xx pr. kulance leveret 20 stk. vinkelrygninger som erstatning for plader med løse kanter, men det vides ikke om disse plader er anvendt.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Der er ingen bemærkninger om skader på tagplader i tilstandsrapporten, men kommentaren: Nyt bølgeeternittag oplagt i 19xx på litra A + B efter garantisag.

Hvordan tagpladerne så ud ved huseftersynet i 2001 vides ikke, men på baggrund af de prægede numre i pladerne kunne disse have været identificeret som 1 generationsplader uden asbest, hvor der er konstateret mange tilfælde af nedbrudte plader jf. huseftersynsnyt 4/1998.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Udskiftning af tagbelægningen skønnes at kunne udføres for et beløb i størrelsesordenen kr. 100.000.

Ad 1. Forbedringer:

De skønnede forbedringer andrager ca. kr. 50.000.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ad 1. Eventuelt

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 2. Ventilationsriste i terrænniveau

Der kunne konstateres følgende:

I østgavl er der placeret 3 stk. riste i soklen med underkant 5 – 8 cm over terræn.

I nordfacade ses kun 1 stk. I hver side under karnap er der 1 stk., og i sydfacaden en enkelt rist, sidstnævnte 3 stk. er i terrænkontakt.

Ad 2. Konklusion:

På en af de udleverede tegninger er der vist 4 stk. ventilationsriste i vestgavlen. Disse riste er imidlertid skjult af træterrasse og er ikke inspicerbare. De få riste og den stedvise uhenigtsmæssige placering medfører risiko for fugtrelaterede skader i gulvkonstruktionen.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Under pkt. 2.6 Ventilation i tilstandsrapporten er der givet karakteren UN med bemærkningen: Ventilationen til krybekælderen er utilstrækkelig. Der er ingen ventilation i vestgavl, evt. p.g.a. tildækning af terrasse. Dette øger risikoen for opfugtning og nedbrydning af krybekælderenes trækonstruktion.

Med denne karakter menes klager at være gjort opmærksom på de væsentlige problemer, idet det ikke kan udelukkes, at der efterfølgende er udlagt søsten omkring karnap og langs sydfacade.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Evt. afgravning af terræn/stenlag med efterfølgende regulering i forhold til ventilationsriste kan formentlig udføres for et beløb på ca. kr. 3.500,-.

Ad 2. Forbedringer:

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ad 2. Eventuelt

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 3. Manglende tagrender på bygning A

Der kunne konstateres følgende:

Der er ikke etableret tagrender/nedløb på beboelsesbygningen.

Ad 3. Konklusion:

Manglende tagrender medfører opfugtning af sternbrædder og træbeklædte ydervægge med deraf følgende risiko for hurtigere nedbrydning.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

Der er ingen bemærkninger om manglende tagrender i tilstandsrapporten. Forholdet burde have været bemærket med karakteren K3.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Etablering af tagrender og nedløb med afvanding til faskiner skønnes at kunne udføres for et beløb i størrelsesordenen ca. kr. 50.000.

Ad 3. Forbedringer:

Idet der er tale om en mangel i forhold til de generelle bestemmelser i BR-S85, er der ikke skønnet forbedringer i forbindelse med ovennævnte.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ad 3. Eventuelt

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 4. Yderligere revnede gulvklinter

Der kunne konstateres følgende:

De 3 revnede gulvklinter er meget tydelige og der er en forskydning henover revnerne i 2 af klinkerne. Revnerne i de yderligere 2 klinker er hårfine og vanskelige at opdage, med mindre man er meget tæt på.

Ad 4. Konklusion:

De revnede gulvklinter er hultlydende og klinkerne ligger ikke helt i samme plan. Årsagen til revnedannelserne er ikke undersøgt, man der kan være tale om slagskader i.f.m. en tabt genstand på en skruk klinke, eller en mindre lokal sætning af terrændækket. Der er dog ingen tegn på eventuel sætning af gulv i bruseniche og der kunne ikke måles forhøjet fugt-indhold i omkringliggende konstruktioner.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:

Under pkt. 9.1 Gulvkonstruktion/-belægning er der givet karakteren K2 med bemærkningen: 3 gulvklinter i badeværelse er revnet. Der er ikke målt forhøjet fugt. Da de revnede klinker er i brusenichen burde karakteren K3 have været anvendt.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Såfremt gulvklinterne stadig er på markedet vil en udskiftning af de i alt 5 revnede klinker formentlig kunne udføres for ca. kr. 3.500.
Hvis gulvbelægningen i brusenichen skal udskiftes helt, er udbedringsudgifterne ca. kr. 8.000.

Ad 4. Forbedringer:

Forbedringer skønnes at andrage 50% af udbedringsudgifterne.

Ad 4 Eventuelle forligsdrøftelser:

Ad 4. Eventuelt

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 5. Plastrør fra varmtvandsbeholder

Der kunne konstateres følgende:

Der er anvendt Pex-rør fra kobberrørsinstallation under varmtvandsbeholder i skab i badeværelse til forsyning af vaskemaskine placeret i entregarderobe.

Ad 5. Konklusion:

Både vandinstallationen til vaskemaskinen og afløbet derfra er sandsynligvis udført efter husets opførelse, og ligner en "sommerhusinstallation".

Såfremt Pex-røret (hvor dette ikke umiddelbart er synligt) er tilsluttet en VA-godkendt kontraventil inden tilslutning til vaskemaskinen, er installationen OK.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:

Der er ingen bemærkninger om VVS-installationerne i tilstandsrapporten.

Rørinstallationen i skabet med varmtvandsbeholderen giver ikke umiddelbart anledning til bemærkninger om skader, men der kunne have været en kommentar eller note om udførelsesmetoden gældende for både vand og afløb i forhold til normkrav.

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Hvis Pex-røret er tilsluttet vaskemaskinen direkte skal der monteres en kontraventil for at installationen opfylder gældende normer. Omkostningerne hertil er ca. kr. 1.000.

Ad 5. Forbedringer:

Ingen.

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ad 5. Eventuelt

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 6. Væg til væg tæpper med tæt gummiunderside

Der kunne konstateres følgende:

Sisal væg til væg tæppe er klæbet til underlag langs vægge.

Ad 6. Konklusion:

Dersom gulvbelægningens underside skal undersøges er det nødvendigt med et destruktivt indgreb, idet tæppet er fastklæbet til underlaget langs vægge.

Ad 6. Fejl og forsømmelser:

I tilstandsrapporter er der taget følgende forbehold: Gulve under væg til væg tæpper i hele huset er ikke besigtiget.

Ved denne gulvkonstruktion/belægning menes det alene at være belægningens overflade, der visuelt skal bedømmes i en tilstandsrapport.

Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Ad 6. Forbedringer:

Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ad 6. Eventuelt