

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Oversigt over klagepunkter:

1. Ulovlig el-installation på/i loft m.v.
2. Utæthed i tagdækning samt v. tagrygning.
3. Råd i udv. træværk.
4. Afslutning af skalmur i gavle.

Øvrige klagepunkter vedr. fejlmonterede døre og vinduer samt og mistanke om bagfald på tagrende blev under synsforretningen frafaldet.

Klagers påstand:

Mener ikke, at tilstandsrapporten på tilstrækkelig tydelig måde beskriver de omtalte forhold. Mener at den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig og kræver forskriftsmæssig afhjælpning af de påberåbte fejl og mangler.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Jfr. skrivelse af xx.xx. mener den bygningssagkyndige ikke, at de anførte utætheder i taget er alvorlige. Henset til tagets alder, husets lidt udsatte beliggenhed samt vinterens fygesne, som har overrasket mange husejere, fremtræder taget fra 1975 i forventelig tilstand. De øvrige anbringender vedr. el-installation, udv. træværk er fyldestgørende omtalt i tilstandsrapporten. Påstand om råd i tagkonstruktionen p.g.a. fygesne er overdrevet og uden egentlig betydning for konstruktionens funktion og bæredygtighed og er derfor bagatelagtig.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Tørt, sol og let vind, ca. 15° C.

Øvrige forhold:

Det oplystes under besigtigelsen, at sælger var elektriker og havde aftalt med sælger og køber, at de konstaterede fejl og mangler ved el-installationen ville blive udbedret forskriftsmæssig. Dette skete imidlertid ikke.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. El-installationen	På loftet kunne der ved besigtigelsen konstateres mange ulovlige installationer. Opskærings spots (lavvolt) var ikke forskriftsmæssig tilkoblet og beskyttet; mange krydsende og løst udlagte installationskabler, ledninger og impulsledninger samt løse/defekte el-samledåser. Endvidere mangelfuldt afmuffede installationskabler i sydgavl. Betydelige mangler ved gruppetavlearrangement i bræddevæg i bryggers. Se billede nr. 1-6!
Ad 1. Konklusion:	Set under et er store dele af el-installationen i huset næppe forskriftsmæssig udført.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Med karakteren K2 og teksten: "<i>Der mangler enkelte færdiggørelser</i>" har den bygningssagkyndige vurderet udefinerede dele af installationen som værende behæftet med alvorlige mangler. Med de omfattende, alvorlige og umiddelbart konstaterbare fejl og mangler, burde forholdet efter skønsmandens opfattelse have været karakteriseret med UN. Sælgers oplysninger om, at han inden overdragelsen ville afhjælpe manglerne forskriftsmæssig, fritager i denne forbindelse ikke den bygningssagkyndige for en korrekt vurdering og beskrivelse af skaderne.
Ad 1. Skønnede udbedringsudgifter incl. moms:	Endeligt overslag kan først estimeres efter en nærmere undersøgelse. Umiddelbart vurderes en forskriftsmæssig afhjælpning at ligge i niveauet kr. 15 – 20.000,00 incl moms.
Ad 1. Forbedringer	Ingen.

Ad: 2. Utæthed ved tagrygning

Ved besigtigelse af tagrum, kunne der konstateres utæthed ved tagrygning, samt lysindfald ved hjørneafskæringer samt enkelte steder ved lodrette pladeoverlæg. Der var på besigtigelsestidspunktet ingen tegn på indtrængende vand el. sne. På gangbro samt på løst oplagte hylder (gl. dørblade) mellem diagonaler i

tagspær var der aftegn af tidligere utæthed (fugtskjolder).

Tagdækningen består af B6 bølgeeternit, som formodes at være fra husets opførelse i 1975.

Efter besigtigelsen fremviste klager en billedserie, optaget i vinter (xx 2006), som viste indtrængende sne i betydelige mængder.

-Se billede nr. **6 – 10!**

Ad. 2. Konklusion:

Utæthederne ved tagrygning skyldes mangler og defekter ved fugleklodser.

Øvrige utætheder ved hjørneafskæringer og ved lodrette pladesamlinger skyldes manglende omhu ved monteringen samt nedbrudt og defekt tætningsmateriale (vatsnor). På de af klager optagne fotos ses endvidere indtrængende fygesne ved tagfod.

Tagets generelle tilstand (set ude fra) virkede i øvrigt normal. Tagpladerne var korrekt monteret m.h.t. lægteafstand, overlæg, fastgørelse og afslutning ved tagfod og vindskeder m.v.

Ad. 2. Fejl og forsømmelser:

Utætheder i taget er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Utæthederne ved tagrygningen og fugtaftegn på gangbro og hylder i tagrum burde have været optaget og beskrevet af den bygningssagkyndige og anført med K3. Øvrige utætheder ved hjørneafskæringer og lodrette pladesamlinger samt ved tagfod skønnes at være normal for den pågældende tagtype. Imidlertid stiller husets udsatte beliggenhed i et meget aggressivt miljø særlige krav til tæthed, som burde have været påpeget af den bygningssagkyndige.

Ad. 2. Skønnede udbedringsudgifter incl. moms.

Montering af nye fugleklodser ved tagrygning og tagfod samt tætning af enkelte hjørneafskæringer og lodrette pladesamlinger skønnes at kunne udføres for kr. 10.000,00 incl. moms.

Ad. 2. Heraf forbedring incl. moms

7.500,00 incl. moms

Ad. 3. Råd i udv. træværk

Ved besigtigelsen kunne der nederst i de gråmalede finerpladebeklædte gavltrekanter mod syd og nord konstateres nedbrydning i form af omfattende rådagreb (tåresvamp). Endvidere var udragende bjælkeender mørnede. Nogle bjælkeender var afkortede.

-Se billede nr. **11 og 12!**

Ad. 3. Konklusion

Nedbrudt udv. træværk skyldes almindelig aldersnedbrydning i kombination med utilstrækkelig og mangelfuld vedligehold med egnet overfladebehandling (maling) samt manglende konstruktiv beskyttelse i form af egnet afdækning og drypnæse.

Ad. 3. Fejl og forsømmelser. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten karakteriseret det nedbrudte udv. træværk med K2 og teksten: *"Der er nedbrudt træ i gavlbeklædning og der mangler afslutning af underbrædder mod syd og nord".*
Note: "Der skal påregnes en reparation".
Vurderingen og beskrivelsen af forholdet er efter skønsmandens opfattelse fyldestgørende.

Ad. 3. Skønnede udbedringsomkostninger incl. moms. Udskiftning af råddele i gavltrekanter og udragende remender skønnes at kunne udføres for kr. 8.000,00 incl. moms.

Ad. 3. Heraf forbedring Kr. 4.000,00 incl. moms.

Ad. 4. Gavlmur Som det fremgår af billede nr. 13 er afslutning med rulleskifte ved gavlmure ikke udført forskriftsmæssig, idet manglende forskriftsmæssig afdækning kan bevirke risiko for indtrængende vand, fygesne og adgang for skadedyr (fugle o.l.).

Ad. 4. Konklusion. Manglerne ved rulleskiftes afslutning øverst mod finerpladebeklædning under kassegavlkonstruktionen skyldes manglende afdækning med zinkplade el. anden egnet afdækning med drypnæse.

Ad. 4. Fejl og forsømmelser. Forholdet burde have været omtalt og beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2.

Ad. 4. Skønnede udbedringsomkostninger incl. moms. Forskriftsmæssig afdækning med vejrbestandigt materiale og drypnæse skønnes at kunne udføres for kr. 10.000,00 incl. moms.

Ad. 4. Heraf forbedring incl. moms. Kr. 3.000,00.

Ad. 4. Eventuelt Intet.

Ad. 4. Evt. forligsmæssige drøftelser Ingen.