

Oversigt over klagepunkter:

1. Tagkonstruktion/spær
2. Skotrender
3. Gulv i badeværelse

Klagers påstand:

1. Tagkonstruktion

Tagkonstruktion/spær er midlertidig opklodset, og der er nærliggende risiko for, at taget i forbindelse med næste storm styrter sammen. Taget bør udskiftes.

Indklager har af en nabo fået oplyst, at tagdækningen er udført ca. 1985, og samtidig er tagkonstruktionen forstærket.

2. Skotrender

Skotrender er utætte og et udvendigt forskallingsbræt er råddent. Indklager ved ikke om det er en eller to skotrender, der er utætte. Utæthederne blev konstateret i 2004.

3. Gulv i badeværelse

Der er ikke fald mod gulvafløb, og der er delvis bagfald på gulvet i badeværelset.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Tagkonstruktion

Tagkonstruktion/spær svarer til tilsvarende konstruktioner i bygninger af samme alder. Bygningens alder er ca. 125 år.

2. Skotrender

Ved besigtigelse i xx 2006 kunne det ikke konstateres, at skotrenden var utæt.

3. Gulv i badeværelse

Gulv uden fald mod gulvafløb og med bagfald er ikke en skade.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

. Det var overskyet på besigtigelsestidspunktet. Såvel på besigtigelsesdagen som dagene i forvejen havde der været regnvejr.

Øvrige forhold: Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 1.	Punktet omhandler tagkonstruktion på beboelse og udhus/garage, som er opført i 1880. Se fotos nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8. Tagkonstruktionen er udført med hanebåndsspær og tagdækningen er udført med eternitbølgeplader. Tagkonstruktionen er sandsynligvis fra bygningernes opførelsestidspunkt. Det er sandsynligt, at tagdækningen er 20 – 30 år gammel. Spærrene er dels forstærket med påforinger og lasker, og dels med supplerende spær i nærheden af de oprindelige spær. De supplerende spær er udført uden hanebånd, hvorfor belastningerne i dette niveau skal overføres via de oprindelige hanebånd. Der er en del skader på de oprindelige spær. Nogle steder er der direkte brud på spærrene og generelt set er de angrebet af borebiller. Borebilleangrebene varierer fra, at træet har mistet sin styrke til minimale angreb uden væsentlig indflydelse på styrken. Se fotos nr. 2, 3 og 4. Af tilstandsrapporten fremgår følgende under bygning A: Spær/tagkonstruktion har områder med tegn på tidligere/aktivt borebilleangreb. Spærkonstruktionen er delvis oprettet. Note: Forholdet er almindeligt forekommende for denne type ejendom. Skaderne er givet karakteren K1. Tilstandsrapporten beskriver ikke skader på bygning B. Det fremgår af tilstandsrapporten, at bygning B var i så ringe stand, at det ikke tjente noget formål at udfærdige tilstandsrapport for denne bygning.

Der er tidligere udarbejdet tilstandsrapporter i xx 1998 og xx 2000. I disse tilstandsrapporter er der beskrivelser af skade på tagkonstruktion i bygning A og karaktergivning, der svarer til foranstående. I tilstandsrapporter fra 2000 er der en tilsvarende beskrivelse af tagkonstruktionen i bygning B.

Det skønnes, at tagkonstruktionen på bygning A og B er forringet i minimal udstrækning fra xx 2002 til nuværende tidspunkt. Det vil sige, at tagkonstruktionen i 2002 svarer til tagkonstruktionen på nuværende tidspunkt.

Det skønnes derfor, at en beskrivelse af tagkonstruktionen burde være som følger for såvel bygning A som B:

De oprindelige spær har skader i form brud og i form af svækkelser, der kan medføre brud.

Der er angreb af borebiller i den oprindelige tagkonstruktion.

Der er udført påforinger, lasker og supplerende spær, som ikke udelukker, at der kan opstå brud i tagkonstruktionen.

Under lægter er der udført opklodsninger. Fastgørelse af lægter og opklodsninger er ikke synlige, og kan derfor ikke vurderes på grundlag af besigtigelse. Uanset dette skønnes, at fastgørelse af lægter ikke har den fornødne styrke i henhold til krav på udførelsestidspunktet.

Jeg ville i 2002 og i dag give tagkonstruktionen følgende karakteristik.

Det er ikke muligt på grundlag af besigtigelse eller supplerende undersøgelse at oplyse, hvornår tagkonstruktionen mister sin funktion, men der er risiko for at den mister sin funktion inden for en overskuelig tid. Et svigt medfører risiko for skader på andre bygningsdele.

Denne karakteristik findes ikke i karakterskalaen, men karakteren kunne være K2 eller K3. Dette uanset, at der kan argumenteres for, at disse karakterer ikke er korrekte i det aktuelle tilfælde, idet bygningsdelene ikke har mistet deres funktion inden for en overskuelig tid efter januar 2002, og den overskuelige tid er overskredet.

Ved sammenligning med tagkonstruktioner i tilsvarende bygninger af samme alder skønnes, at denne tagkonstruktion er lidt – og kun lidt – dårligere, end den kan sammenlignes med. Generelt set har tagkonstruktioner i tilsvarende bygninger af samme alder ringe styrke og væsentlige skader.

Ad 1. Konklusion: Tilstandsrapporten burde give en beskrivelse og karakter, som ville vise, at der var risiko for alvorlige skader inden for en overskuelig tid.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der er sket fejl og forsømmelse i form af en utilstrækkelig og ikke fyldestgørende beskrivelse af skader og svækkelser på tagkonstruktionen.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Der er i det mindste følgende alternative muligheder for udbedring af skader på tagkonstruktionen:

- | | |
|---------------|--|
| Alternativ A: | De udførte forstærkninger af den oprindelige tagkonstruktion kan demonteres og erstattes af nye og bedre forstærkninger, således at den svarer til intakte tagkonstruktioner i tilsvarende bygninger af samme alder. |
| Alternativ B: | Der kan udføres nye spær og ny tagbelægning på bygningen. |

Uanset hvilket alternativ der anvendes, opfylder disse ikke de nugældende krav til styrker. Dette skyldes bl.a. at tagkonstruktionen understøttes af bygningsdele, som sandsynligvis ikke opfylder de nugældende krav. Overslagspris for udbedring ifølge alternativ A udgør følgende beløb:

Bygning A	kr. 100.000
Bygning B	kr. 60.000

Overslagspris for udførelse af nye spær og ny tagbeklædning ifølge alternativ A udgør følgende beløb:

Bygning A	kr. 280.000
Bygning B	kr. 200.000

Ad 1. Forbedringer: Forbedringsandel skønnes at udgøre følgende:

Alternativ A, forbedringsandel 50 %:

Bygning A	kr. 50.000
Bygning B	kr. 30.000

Alternativ B, forbedringsandel 80 %:

Bygning A	kr. 224.000
Bygning B	kr. 160.000

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger****Ad 2.**

Der er to skotrender på bygningen.

På besigtigelsestidspunktet kunne der konstateres utætheder i den ene skotrende og der kunne ikke konstateres utætheder i den anden skotrende. Se fotos nr. 9 og 10.

Der er begyndende rådangreb i en lille del af underlaget for skotrenden og i træbeklædning på udhæng neden for skotrenden. Se foto nr. 11.

Det er sandsynligt, at utæthederne kun kan konstateres i regnvejr og efter en regnvejrperiode.

Det er ikke sandsynligt, at der var utætheder i skotrenden i xx 2002, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet. Var der utætheder på dette tidspunkt ville der sandsynligvis være mere omfattende rådangreb på nuværende tidspunkt.

Ad 2. Konklusion:

Der er utætheder i en skotrende, hvilket på nuværende tidspunkt kan konstateres i regnvejr og efter en regnvejrperiode.

Det er ikke sandsynligt, at der var utætheder i skotrenden i xx 2002.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i tilstandsrapporten.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring af utætheder i skotrende og udskiftning af rådangrebet træ udgør kr. 6.000.

Ad 2. Forbedringer:

Det skønnes, at en reparation ikke medfører forlænget levetid og derfor ingen forbedring.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger****Ad 3.**

I badeværelse er der en brusekabine med afløb. I den modsatte ende af badeværelset er der gulvafløb. Se fotos nr. 12, 13 og 14.

Det skønnes, at der er delvis bagfald på gulvet i badeværelset.

Der er ikke konstateret skader på gulvet.

Det kan ikke udelukkes, at gulvet ikke er lovligt udført som følge af, at der ikke er fald mod gulvafløb og delvis bagfald. Vurdering af dette forudsætter, at såvel udførelsestidspunkt som reglerne på udførelsestidspunktet kendes. Udførelsestidspunktet kendes ikke. En bygningssagkyndig skal kende de nugældende regler, men ikke tidligere gældende regler. I det mindste af disse årsager er der ikke tale om en åbenlys ulovlighed.

Ad 3. Konklusion:

Der er ikke konstateret skade på gulvet, og der er ikke konstateret en åbenlys ulovlighed.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i tilstandsrapporten.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udførelse af fald på gulvet i badeværelset incl. følgearbejder udgør kr. 80.000.

Som følge af udførelse af vandtætning efter de nugældende regler og som følge af, at de anvendte vægfliser sandsynligvis ikke kan fremskaffes forudsættes, at såvel gulvfliser som vægfliser skal udskiftes. Desuden skal sanitet og installationer demonteres og reetableres.

Ad 3. Forbedringer: Forbedringsandelen afhænger af, hvilken levetid vægfliser og gulvfliser i et badeværelse har eller gives.

Mange tilsvarende badeværelser af samme alder er allerede renoveret. Teknisk set kan det til gengæld have en levetid på 100 år eller 200 år.

Med andre ord, badeværelset har den levetid, som den til enhver tid værende ejer giver det.

Forbedringsdelen kan således være 100 % svarende til kr. 80.000 eller f.eks. 20 % svarende til kr. 16.000.

Sættes forbedringsandelen til 50 % bliver forbedringen kr. 40.000.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 3. Eventuelt: Ingen bemærkninger.