

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 8095

Oversigt over klagepunkter:

1. Rådangreb i vinduer
2. Punkteret termorude
3. Gulv i badeværelse
4. Eternittagdækning på bolig

Klagers påstand:

1. Rådangreb i vinduer

Der er rådangreb i følgende vinduer:

Parti til venstre for terrassedør
Terrassedør
Parti til højre for terrassedør
Vindue mod nord i stue
Vindue i soveværelse
Vindue i badeværelse
To vinduer i garage

2. Punkteret termorude

Termorude i terrassedør er punkteret

3. Gulv i badeværelse

Mosaikgulv i badeværelse har ikke vedhæftning til underlaget overalt, og der er revne i gulvet.

4. Eternittagdækning på bolig

Der er afskalninger i eternittag.

I forbindelse med køb af huset blev det over for indklager oplyst, at eternittaget var udført i 2003. Indklager mener, at taget er udført i 1993, og ikke i 2003.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Rå dangreb i vinduer

Vinduer og terrassedør er 41 år gamle.

Det er muligt, at der var rå dangreb i bundkarme nogle steder, da huseftersynet fandt sted, men disse angreb var dækket af glaslister.

3. Punkteret termorude

I tilstandsrapporten er der taget forbehold angående punkterede termoruder.

3. Gulv i badeværelse

Den bygningssagkyndige oplyser, at revner i gulv i badeværelse kan have været tildækket, hvilket sandsynligvis er årsag til at han ikke har set revnerne.

4. Eternittagdækning på bolig

Den bygningssagkyndige mener ikke, at der er skader på eternittagpladerne.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

. Det var overskyet, gråvejr og tørvejr. Temperaturen var mellem 0 og 5 °C.

Øvrige forhold: **Ingen bemærkninger.**

Skønsmandens erklæring

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 1.

Rå dangreb i vinduer.

Der er rå dangreb i følgende vinduer og dør:

Parti til venstre for terrassedør. Se fotos nr. 2, 5 og 6.

Terrassedør. Se fotos nr. 2, 3 og 4.

Parti til højre for terrassedør. Se fotos nr. 2 og 7.

Vindue mod nord i stue. Se fotos nr. 12 og 13.

Vindue i soveværelse. Se fotos nr. 8 og 9.

Vindue i badeværelse. Se fotos nr. 10 og 11.

Et – og ikke to - vinduer i garage. Se fotos nr. 14 og 15.

Rå dangreb i vinduer opstår som regel inde i træet, uden at det kan konstateres i overfladen. Det skyldes, at regnvand trænger ind i træet gennem revner, herunder ved ruder og glaslister. Når regnen ophører, udtørres træet i overfladen, men ikke i dybden, hvilket kan medføre rå dangreb. Når rå dangrebet er udviklet kan det bryde frem gennem overfladen på 3 – 6 måneder i en varm og fugtig periode. Det skønnes, at rå dangrebene er udviklet således i foranstående tilfælde bort set fra vindue i badeværelse.

I vinduet i badeværelset er der et rå dangreb i bundkarmen under den oplukkelige ramme. Rå dangrebet er kun konstaterbart, når rammen er åben. Se foto nr. 11. Det er sandsynligt, at rå dangrebet skyldes kondensvand fra badeværelset, der er løbet ned indvendig ved rammen og har udviklet et rå dangreb i træoverfladen.

Det skønnes, at der var rå dangreb i foranstående vinduer og terrassedøren, da huseftersynet blev udført.

Rå dangrebet i vinduet i badeværelset var konstaterbart, når vinduet blev åbnet. Der udføres ikke funktionsafprøvning i forbindelse med huseftersyn, og

det er kun i få tilfælde at vinduer åbnes ved stikprøvekontrol. Derfor er det en tilfældighed, hvis en sådan skade beskrives i en tilstandsrapport.

Rådan grebene i vinduerne til venstre og til højre for terrassedøren har muligvis været konstaterbare i glaslisterne for neden - og kun i glaslisterne - da huseftersynet blev udført. Dette kan ikke afgøres med sikkerhed ved besigtigelse på nuværende tidspunkt. Skaderne skulle i givet fald karakteriseres K2.

Det skønnes, at de øvrige rådan greb i vinduer og terrassedør ikke var konstaterbare ved udførelse af huseftersyn i januar 2007. Havde de været konstaterbare, var angrebene sandsynligvis kraftigere på nuværende tidspunkt.

Ad 1. Konklusion:

Da huseftersynet blev udført kunne der muligvis konstateres rådan greb i glaslisterne for neden - og kun i glaslisterne – i vinduerne til venstre og til højre for terrassedøren.

Det skønnes ligeledes, at der var rådan greb i vinduer og terrassedør, men disse var ikke konstaterbare ved besigtigelse og stikprøvekontrol på daværende tidspunkt.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes at være sandsynligt, at rådan greb i glaslisterne for neden i vinduerne til venstre og til højre for terrassedøren skulle være beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af parti til venstre for terrassedør udgør kr. 9.000.

Overslagspris for udskiftning af terrassedør udgør kr. 9.000.

Overslagspris for udskiftning af parti til højre for terrassedør udgør kr. 9.000.

Overslagspris for udskiftning af parti mod nord i stue udgør kr. 13.000.

Overslagspris for udskiftning af vindue i soveværelse udgør kr. 6.500.

Overslagspris for udbedring af skade på vindue i badeværelse udgør kr. 1.500.

Overslagspris for udskiftning af et vindue i garage udgør kr. 6.500.

Ad 1. Forbedringer: Det skønnes, at levetiden for vinduet i badeværelset ikke forlænges ved udbedring af skade.

Det skønnes på dette grundlag, at forbedringsandelen ved udbedring af skade på vindue i badeværelse er 0 % svarende til kr. 0.

Det skønnes, at vinduerne og terrassedøren er fra husets opførelse i 1967.

Det skønnes på dette grundlag, at forbedringsandelen ved udskiftning af vinduerne og terrassedøren udgør 80 % svarende til følgende beløb.

Parti til venstre for terrassedør kr. 7.200.

Terrassedør kr. 7.200.

Parti til højre for terrassedør kr. 7.200.

Parti mod nord i stue kr. 10.400.

Vindue i soveværelse kr. 5.200.

Et vindue i garage kr. 5.200.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Ad 2.

Punkteret termorude.

Termorude i terrassedør er punkteret. Terrassedøren ses på foto nr. 2.

Punkteringen er normalt synlig på nuværende tidspunkt, men den ses kun ved meget grundigt eftersyn.

Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt er det ikke muligt med sikkerhed at afgøre, om punkteringen kunne ses i januar 2007. Det skønnes med størst sandsynlighed, at punkteringen ikke kunne ses på daværende tidspunkt.

Ifølge den tidligere ejers oplysninger var der ikke punkterede termoruder, da huseftersynet blev udført.

Ad 2. Konklusion:

Det skønnes, at punkteringen ikke var synlig i januar 2007.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af termorude i terrassedør udgør kr. 2.500.

Ad 2. Forbedringer:

Det skønnes, at termoruden er fra husets opførelse i 1967.

Det skønnes på dette grundlag, at forbedringsandelen er 100 % svarende til kr. 2.500.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Ad 3. Gulv i badeværelse.

Der er revner i gulv i badeværelse, og der mangler enkelte mosaikstifter. Se fotos nr. 16 og 17.

Det skønnes, at skaden ikke er ny. Det skønnes derfor, at skaden skulle være beskrevet i tilstandsrapporten, og karakteren skulle være K3.

Ad 3. Konklusion: Det skønnes, at revner og afskalninger i gulv i badeværelse skulle være beskrevet i tilstandsrapporten. Var gulvet helt eller delvis tildækket, da huseftersynet blev udført, således at revnerne ikke kunne ses, skulle dette fremgå af tilstandsrapporten.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for fjernelse af mosaikstiftegulv i badeværelse og udførelse af nyt flisegulv skønnes at udgøre kr. 12.000.

Ad 3. Forbedringer: Det skønnes, at levetiden for badeværelset som helhed ikke forlænges ved udskiftning af flisegulv.

Det skønnes på dette grundlag, at forbedringsandelen ved udskiftning af flisegulv er 0 % svarende til kr. 0.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 3. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Ad 4.

Eternittagdækning på bolig og garage.

Tagdækningen er udført af eternitbølgeplader. Se fotos nr. 1 og 18 – 25.

Oplysninger om, hvornår bygningsdele er udført, fremgår ikke af en tilstandsrapport.

Produktionsnummeret på eternitpladerne er generelt set ulæseligt. Jeg fandt tilfældigvis to plader på nordsiden af bygningen, hvor nummeret kan aflæses. Foto nr. 25 viser den ene af disse plader.

Eternitbølgepladerne har produktionsnummer 41130495. Pladerne er ifølge fabrikken produceret i 1993.

I pladerne har jeg ved stikprøvekontrol konstateret revner to steder. Se foto nr. 22 og 23.

Det er sandsynligt, at revnerne er opstået, da taget blev udført. Det er ligeledes sandsynligt, at der ikke forekommer vandgennemtrængning, idet revnerne er placeret tæt ved bølgetoppe. Uanset dette vil jeg af psykologiske årsager karakterisere skaderne med K3.

På fotos ses forvittringer i de nederste pladekanter, hvilket er helt normalt. Ligeledes ses lyse pletter. Disse skyldes algebevoksninger og afskalninger i malingen, og ikke de karakteristiske forvittringer i asbestfri eternitplader.

Herudover har jeg ved stikprøvekontrol ikke konstateret skader på taget.

Huseftersyn udføres ved besigtigelse som stikprøvekontrol.

Ad 4. Konklusion:

Der er ved stikprøvekontrol konstateret revner i to eternitbølgeplader. Det er en tilfældighed om stigen opstilles på det sted, hvor disse revner kan ses.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, idet det er en tilfældighed om stigen opstilles på det sted, hvor disse revner kan ses.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af to revnede eternitbølgeplader udgør kr. 2.000.

Overslagspris for udskiftning af alle eternitbølgeplader og tagrygninger udgør kr. 85.000.

Ad 4. Forbedringer:

Det skønnes, at levetiden for tagdækningen som helhed ikke forlænges ved udskiftning af to eternitbølgeplader.

Det skønnes på dette grundlag, at forbedringsandelen ved udskiftning af to eternitbølgeplader er 0 % svarende til kr. 0.

Ved udskiftning af tagdækningen som helhed forlænges levetiden med 15 år.

Det skønnes, at levetiden for asbestfri eternitbølgeplader er 15 – 25 år.

Det skønnes på dette grundlag, at forbedringsandelen ved udskiftning af tagdækningen som helhed er 75 % svarende til kr. 63.750.

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 4. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.