SKØNSERKLÆRING

J.nr. 8220

Oversigt over klagepunkter:

1. Tagdækning på tilbygning
2. Revner i ydervægge i tilbygning

Klagers påstand:

1. Tagdækning på tilbygning:

   Tagpapdækning er utæt

   Utæthederne blev konstateret før påske 2008 eller muligvis tre måneder tidligere, idet der kom vand ned fra loftet i stuen, og der opstod fugtskjolder på loftet.

   Ved ejerskifte xx.xx. 2006 var der ikke synlige tegn på, at der tidligere havde været utætheder.

   Indklager har ikke foranlediget reparation af skader på taget, som er omtalt i tilstandsrapporten.

2. Revner i ydervægge i tilbygning:

   Der er opstået revner i ydervæggene.

   Revnerne opstod omkring samme tidspunkt, hvor taget blev utæt.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Tagdækning på tilbygning:

   Af tilstandsrapporten fremgår under punktet tagbelægning, at der er dampbuler på tilbygningen og utæthed ved sydvestligt hjørne.

   Det svarer til tagets tilstand, da huseftersynet fandt sted i xx 2006.

2. Revner i ydervægge i tilbygning:

Af tilstandsrapporten fremgår under punktet ydervægge, at der er fugeskader og revner især på ydervægge mod øst og vest i tilbygningen.

Det svarer til ydervæggenes tilstand, da huseftersynet fandt sted.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

. Det var tørvejr, overskyet og gråvejr. Temperaturen var 0º C.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 1.	**Tagdækning på tilbygning**
	Der er fugtskjolder på loft i stue. Se fotos nr. 7 og 8.
	På ydervæg over skab i soveværelse er der folder i tapet, som indikerer, at ydervæggen har været fugtig. Se fotos nr. 9 og 10. Der er ikke fugtskjolder på loftet i soveværelset.
	På taget er der udlagt plastfolie. Se fotos nr. 3 og 4.
	Ved synsforretningen blev tagdækningen delvis afdækket. Se fotos nr. 5 og 6.
	På fotos nr. 5 og 6 ses ligeledes, at der er dampbuler i tagdækningen. Langs sternkant mod venstre – mod syd – er der en indbygget tagrende.
	Langs tagrenden kan kanten af det øverste lag tagpap løftes i nogen udstrækning. Det er sandsynligt, at det øverste lag tagpap er udført inden for de seneste 10 – 15 år. Det er ligeledes sandsynligt, at underlaget er den oprindelige tagdækning.
	Det er oplyst, at tilbygningen er opført omkring 1970.

I tilstandsrapporten er der omtalt en utæthed ved det sydvestlige hjørne på tilbygningen. Denne utæthed har ikke medført synlige skader.

På det foreliggende grundlag skønnes, at tagdækningen på tilbygningen er utæt over en del af stuen og muligvis over en del af soveværelset.

Det skønnes ligeledes, at taget var tæt – bortset fra foranstående eventuelle utæthed - da huseftersynet fandt sted i xx2006.

Det skønnes på dette grundlag, at tagdækningens tilstand er korrekt beskrevet, som den kunne konstateres ved huseftersynet. Set i bakspejlet kunne det eventuelt være hensigtsmæssigt, at der var anvendt karakteren K3 og ikke K2.

Problemet ved begge karakterer er den del af definitionen af karaktererne, der handler om overskuelig tid.

Såvel for det aktuelle tag som for tilsvarende tage gælder, at man ikke med sikkerhed kan sige, om det bliver utæt ved det næste regnvejr, eller om det først bliver utæt om 10 år.

Sagt med andre ord, den overskuelige tid er indtil næste regnvejr.

Ad 1. Konklusion: Det skønnes, at tagdækningen på tilbygningen er utæt. Det skønnes ligeledes, at utæthederne er opstået for ca. et år siden.

Det skønnes på dette grundlag, at tagdækningens tilstand er korrekt beskrevet, som den kunne konstateres ved huseftersynet.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Udbedring af eventuelle skjulte skader er ikke indeholdt i følgende overslag, idet de først kan vurderes, når mulige skjulte skader er afdækket f.eks. ved demontering af loftet.

Der er følgende alternative udbedringsmuligheder.

- Reparation af utæthed i tag over stue og soveværelse, udskiftning af loft i stue og undladelse af udbedring som følge af dampbuler i tagdækningen.

- Renovering af tagdækningen på tilbygningen og udskiftning af loft i stue.

Der er naturligvis også mellemløsninger mellem disse yderpunkter.

Overslagspris for reparation af utæthed i tag over stue og soveværelse og udskiftning af loft i stue udgør kr. 16.000.

Overslagspris for renovering af tagdækningen på tilbygningen og udskiftning af loft i stue udgør kr. 33.000.

Ad 1. Forbedringer: Forbedringsandel ved reparation af utæthed i tag over stue og soveværelse og udskiftning af loft i stue skønnes at udgøre kr. 6.500 svarende til halvdelen af loftet i stuen.

Forbedringsandel ved renovering af tagdækningen på tilbygningen og udskiftning af loft i stue skønnes at udgøre kr. 16.500.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 2.	**Revner i ydervægge i tilbygning** Der er revner i ydervægge i tilbygningen. Se fotos nr. 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 og 19. Fuger og revner i fuger i facade mod syd, som fremgår af fotos nr. 15 og 16 indikerer, at der tidligere har været revner disse to steder, og at disse revner har været repareret. Det kan ikke udelukkes, at revner i soveværelse, som ses på fotos nr. 9 og 14 tidligere er repareret. Revner over vindue i soveværelse skyldes i det mindste, at der er plademateriale over vinduet, som støder mod murede vægge. Indvendig side af ydervæg mod øst i stue – se fotos nr. 11 og 12 – er vandskuret og malet efter ejerskifte. Ifølge oplysning er de nuværende revner opstået for ca. et år siden. Afklaring af, hvad der er årsag til revnerne forudsætter, at der udføres supplerende undersøgelser. Det er sandsynligt, at nogle revner skyldes konstruktive forhold – forankring af tagkonstruktion. Det er ligeledes sandsynligt, at andre revner skyldes sætninger. Det er ikke sandsynligt, at revnerne skyldes utætheder i taget. Det skønnes på dette grundlag, at ydervæggenes tilstand er korrekt beskrevet, som den kunne konstateres ved huseftersynet.
Ad 2. Konklusion:	Der er revner i ydervægge i tilbygningen. Det skønnes ligeledes, at revnerne er opstået for ca. et år siden. Det skønnes ligeledes, at ydervæggenes tilstand er korrekt beskrevet, som den kunne konstateres ved huseftersynet.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Vurdering af overslagspris for udbedring af revner forudsætter, at årsagen til revnerne afklares.

Ad 2. Forbedringer: Vurdering af forbedringsandel ved udbedring af revner forudsætter, at årsagen til revnerne afklares.