

Oversigt over klagepunkter

Der henvises til klagers brev dat. 03 med 32 klagepunkter samt nedennævnte 3 forhold/klagepunkter :

Forhold 33. Kældervindue hænger i vaskerum – kan ikke lukkes.

Forhold 34. Skjold på skråvæg på 1. sal – evt. utæthed i tag eller inddækning omkring vindue.

Forhold 35. Flere ulovlige el-installationer.

Klagers påstand/krav

Erstatning til hjælp til udbedring af skaderne – det bemærkes at de nævnte mangler formentlig ville kunne have medført et nedslag i købesummen.

Den Byggesagkyndiges stilling til klagers krav

Den byggesagkyndige har afvist klagerne som sædvanlige og forventlige forhold, bagatelagtige forhold uden betydning, funktionsmæssige forhold vedr. installationer samt klage over installationer udenfor bygning.

Synlige forhold ved syn og skøn d. -04 - De 32 + 3 = 35 nummererede mangler gennemgås i det følgende :

Følgende bemærkes :

Ejendommen er opført i 19

Det er anført i tilstandsrapporten (TR) under generelle kommentarer til bygningernes kvalitet at :
Boligen er i områder udført i mindre god kvalitet og ud over de skader og mangler tilstandsrapporten beskriver må der påregnes en generel genopretning og istandsættelse.
Bygningen fremstår som ved opførelsen og der er ikke foretaget væsentlige ændringer af indretning og konstruktioner.

Sælgeroplysninger indeholder mange spørgsmålstejn.

Ifølge det oplyste er ejeren/sælgeren en gammel dame og det er hendes voksne søn som på hendes vegne har udfyldt sælgeroplysninger og været tilstede ved HE- besigtigelsen d. -2003.

Tilstandsrapporten/huseftersynet omfatter bl.a. ikke:

Sædvanlig slid og normale vedligeholdelsestilstand

Bagatelagtige forhold/skader som kan antages ikke at påvirke bygningernes brug og værdi nævneværdigt, bygningens lovlighed, bortset fra åbenlyse overtrædelser og indretning og installationer udenfor bygningen.

Evt. afvigelser i skadevurdering p.g.a. tidsforløbet mellem HE rapportens udførelse og til skønsmødet samt evt. ikke synlige forhold.

Det bemærkes at der kan være sket en forværring af visse mangler i løbet af de ca. 8 mdr. der er forløbet fra HE- eftersynet til skønsmødet.

Endvidere kan - ifølge det oplyste - visse forhold have været skjulte ved HE - besigtigelsen p.g.a. tæpper på dele af gulvene samt indbo/oplag - herudover kan der være foregået aktiviteter/ påbegyndt istandsættelse som har ændret forholdene.

Gennemgangen af de nedennævnte klagepunkter behandles hvor det er muligt som følger:

- A. Først anføres/beskrives det forhold der klages over.
- B. Tilstandsrapportens bemærkninger anføres.
- C. Ejerskifteforsikringens stilling/konklusion anføres.
- D. Skønsmandens konklusion og bemærkninger.

Forhold 1.

- A. Spær-, kehlspær, lister i tagudhæng i terrassehjørne har nedbrydning/råd..
- B. Skotrende er nedslidt og opfyldt med blade (K3) (pkt. 8.3 i HE) – Tag har generelt revnede/defekte og afskallede teglsten/understrygning er faldet ned (K3) (pkt. 8.1 i HE)
De ovennævnte forhold der klages over er ikke nævnt specifikt i tilstandsrapporten.
- C. Forholdet er afvist af EF – og der henvises til pkt. 8.1 og 8.3 med karakteren ”K3”.
- D. Forholdet er synligt udefra (se fotos) samt fra lofttrum (det kan have været skjult fra loftsrum).
Mørning i spærende/kehl/lister burde være beskrevet mere specifikt idet tilstandsrapporten indeholder en rubrik vedr. evt. mangler ved spær.
De beskrevne råds-kader på spær og lister er forårsaget af utætheder fra skotrende eller tag og er evt. betragtet som følgeskader til de nævnte mangler med karakteren K3.
Det er min opfattelse at der er begået fejl ved ikke at beskrive den synlige mørning i spær og udhæng (bortset fra spær under skotrenden). Reparationsandel skønnes til kr. 6000 .

Forhold 2.

- A. Sætning over terrassedør, yderdørsparti kan ikke lukke/åbne.
- B. Ikke bemærket i TR - BB oplyste ved skønsmødet at døren blev åbnet/lukket af sælgers søn ved besigtigelsen – og at der derfor ikke var grundlag for noter en mangel. Sætning i væg under skotrenden er beskrevet under pkt. 5.2 med K2.
- C. Terrassedør er dækket af forsikringen – det anføres at årsagen er en defekt stanglås.
- D. Ved skønmødet kunne terrassedøren ikke umiddelbart lukkes uden vold – der er behov for justering/tilpasning. Forholdet vedr. revner/sætninger i murværk behandles andet sted og skønnes ikke at have betydning for døren.
Under hensyn til BB's forklaring skønnes der ikke begået fejl.

Forhold 3.

- A. Bundramme+glasliste på stort karmparti i karnap partielt nedbrudt/råd (ej bemærket i TR)
- B. Anført i TR– at der er begyndende nedbrydning af vinduesrammer – og i karme mod sydvest. (K2)
- C. Forholdet er ikke anmeldt/behandlet i svar fra ejerskifteforsikring.
- D. Ikke helt dækkende beskrivelse – men samlet set skønnes tekst og karakter (K2) i TR at være dækkende.

Forhold 4.

- A. Forskællingsmørtel i tagryg flere steder meget udfaldet. Mangelfuldt karaktergivet og ikke tilstrækkelig bemærket. (burde have ”K3” og mere bemærket i TR.)
- B. Rygningsmørtel er revnet og faldet ud på beboelsen. (K3)
- C. Forholdet er ikke anmeldt/behandlet i svar fra ejerskifteforsikring.
- D. Forholdet skønnes korrekt beskrevet i TR og der skønnes ikke begået fejl af BB.

Forhold 5.

A. Alle tagnedløb har ikke synlige rensebrønde (dækket af fliser og jord) . Ved opgravning på det hjørne hvor der i kælder sker opfugtning, konstateres, at der ikke er tæt forbindelse. (burde i TR være beskrevet med UN).

B. Ikke beskrevet eller omtalt i TR.

C. Forholdet er ikke anmeldt/behandlet i svar fra ejerskifteforsikring.

D. De nævnte Rensebrønde er beliggende udenfor bygningen – der forligger ikke sælgeroplysninger om manglende funktion af tagbrønde/afløb - der foreligger ikke krav til etablering af rensebrønde ved nedløbsrør. (evt. utætheder i skjulte afløbsrør incl. følgeskader vil normalt være dækket af en rørforsikring under husforsikringen eller en ejerskifteforsikring)

Huseftersynet dækker ikke indretninger/installationer udenfor bygningen – i kælderen kunne ikke ved skøns mødet konstateres fugt på vægge ved tagnedløb/tagvandsbrønd og der var – ifølge det oplyste - foretaget afhjælpning og udtørring. Ud fra de synlige forhold og fremkomne oplysninger kan ikke vurderes om der er begået fejl af BB ved ikke at have givet karakteren UN på grundlag af de synlige forhold i kælderen ved besigtigelsen. (forholdet er tilsyneladende udbedret).

Forhold 6.

A. Murflader i begge gavle har meget fugeudfald og murbiangreb. Ikke tilstrækkeligt beskrevet (delvis bemærket i TR)

B. Der er områder med porøse og delvis udfaldne fuger på facader. (K2)

Der er løbende fugerevne under køkkenvindue. Der flere udvaskede fuger omkring tagnedløb mod sydvest. Der er fugeudfald omkring remender.

C. Forholdet er ikke anmeldt/behandlet i svar fra ejerskifteforsikring.

D. Forholdet skønnes korrekt beskrevet i TR og der anses ikke begået fejl.

Forhold 7.

A. Flækrude i lille vindue over terrassedør. (ej bemærket)

B. Ej bemærket i TR

C. Forholdet er ikke anmeldt/behandlet i svar fra ejerskifteforsikring.

D. Lille rude i enkeltglas er revnet – det vides ikke hvornår den er revnet – forholdet anses for bagatelagtigt – udbedring ca. kr. 500. Normalt er brud i vinduesglas dækket under husforsikringen.

Kælder

Forhold 8.

A. Revnet muffe på faldstamme i vaskerum ved vandlås + tæring på stamme ca. 70 cm over gulv "K2" (kun bemærket at tæring ved gulv i TR)

B. Der er tæring i faldstammer i kælder ved gulv. (K2)

C. EF (ejerskifteforsikringen) afviser dækning og anfører at faldstammen er tæret flere steder – den er gammel og har udstået sin levetid.

D. Synlig tæring af faldstamme i kælder på den nederste ca. 1 m – samt synlig revnet muffe i støbejernsvandlås under loft – der er ikke synlig utæthed/følgeskade eller oplysninger om manglende funktion af afløb.

Den revnede muffe burde være nævnt i TR – evt. med en bemærkning om at en udskiftning – under hensyn til at der ikke var synlige utætheder – ikke kunne anbefales under hensyn til faldstammens alder.

En partiel udskiftning af vandlås skønnes at koste ca. 3000 kr. – ofte er partiel reparation ikke mulig på gamle faldstammer.

Forhold 9.

A. Løst siddende vandrør/defekt tappested. ("K2" ej bemærket)

B. Ej bemærket i TR.

C. EF (ejerskifteforsikringen) afviser dækning og anfører vandinstallation til disse 2 tappesteder er gamle og har udstået deres levetid.

D. Synligt løstsiddende vandrør i kælder anses som en bagatel under hensyn til ejendommens alder og generelle stand. Der er ikke krav til eller udført funktionsprøvning af vandinstallationer og ej oplysninger om defekte forhold i sælgeroplysninger.

Der skønnes ikke begået ansvarspådragende fejl af BB.

Forhold 10.

A. Tæring på fittings på hovedvand-indføring, risiko for brud, "K3" (ej bemærket i TR)

B. Ej bemærket i TR.

C. EF afviser og anfører – tæringen er forventelig ved en installation af denne alder – der er ingen skade.

D. Synlig tæring udvendigt på vandstik ved indføring i kælder. Der er ingen skade og udv. tæring må forventes p.g.a. sædvanlig kondens og alder.

Der skønnes ikke begået ansvarspådragende fejl.

Forhold 11.

A. Rust, utæthed under ventil på trykekspansionsbeholder i kedel-unit, "K2" (ej bemærket i TR)

B. Ej bemærket i TR.

C. EF afviser og anfører at tæring på rør til ekspansionsbeholder og olietankmåler har udstået deres levetid.

D. Den synlige overfladetæring indvendig i kedelunit ved ekspansionsventilen skønnes at være fremkommet pga utæthed ved ventilen – der skal åbne ved overtryk – og lukke igen når trykket falder. Det er min opfattelse at tæring i/omkring ventiler i en kedelunit udskiftes i forbindelse med service på kedelanlæg som led i alm. vedligeholdelse. Forholdet vurderes dels som en mindre mangel (en bagatel) og dels som et forhold der kræver en åbning af kedel-unit for at kunne konstatere evt. synlige mangler – således vil forholdet vanskeligt kunne konstateres visuelt hvis kedelunit er lukket. Evt. mangler på rør og ventiler i en kedel-unit anses ikke umiddelbart synligt ved en visuel besigtigelse medmindre der forekommer åbenlyse mangler. Det vides ikke hvornår utætheden er opstået.

Der skønnes ikke begået fejl af BB.

Forhold 12

A. Overløb fra ekspansionsbeholder i kedel-unit er ikke ført til afløb, "K2" (ej bemærket i tilstandsrapport.

B. Ej bemærket i tilstandsrapport.

C. EF anfører at det er ulovligt, at afgang fra overtryksventil i kedelunit ikke er ført til gulvafløb og forholdet er dækket af forsikringen.

D. Det er synligt at afgang fra overløbsventil i kedelanlæg ikke er ført til et gulvafløb.

Forholdet burde være omtalt i TR men skønnes ikke at kunne forvolde egentlig skade på betongulv i kælderen. Omkostninger til lovliggørelse udgør skønsmæssigt ca. kr. 5000.

Forhold 13

A. Råd i dørkarme til 2 døre i kælder "K2" (ej bemærket i tilstandsrapport)

B. Ej bemærket i tilstandsrapport.

C. EF behandler ikke dette punkt – og der tages ikke stilling til dækning.

D. Der er lidt råd/mørning i 2 dørkarme mod betongulv i kælder, men dette anses for en mindre mangel og påregneligt i ejendomme med den pågældende alder. Forholdet skønnes ikke at påvirke ejendommens værdi eller brug nævneværdigt.

Der skønnes ikke begået fejl af BB.

Forhold 14

A. 2 indv. døre i kælder kan ikke lukkes "K1-K2" (ej bemærket i tilstandsrapport)

B. Ej bemærket i TR

C. EF anfører at årsagen til at dørene ikke kan lukkes er at rummet i længere tid har stået uopvarmet – efter opvarmning af rummet i min. 1 mdr. skulle problemet være løst – ellers vil EF genbehandle sagen.

D. Dørene i kælderen kan ikke lukke og der skønnes behov justering/tilpasning af dørene. Forholdet er ikke omtalt i sælgeroplysninger.

Forholdet skønnes mindre betydende og falder under bagatelgrænsen.

Forhold 15

A. Ny kedel tilsluttet gl. uisoleret skorsten (OR-test 26/7-02 = 6,3 % røgtab). Risiko for kondens/løbesoddannelse indenfor nær fremtid, "K2" (ej bem. i TR)

B. Ej direkte bemærket i TR. Det er bemærket i TR at skorstensoverflader er nedslidte og har gamle løbesodsbetegnelser samt renselem i tagrum er gennemtæret "K3".

C. EF afviser dækning og henviser til omtalen i TR-rapporten.

D. Forholdet er delvis beskrevet i TR (se ovenfor) og BB må gå ud fra – da anlægget er i drift - at en skorstenfejer har godkendt varmeanlæg/skorsten ved etablering.

BB skønnes ikke at have begået fejl.

Forhold 16

A. Overligger over stort stuevindue (karnapvindue) har sat sig (buer nedad). Evt. belastning på karnparti.

(efterfølgende har ejer afdækket overligger, som er udført af teglsten)(burde være UN for undersøgelse af, om problem er kritisk.)

B. Ej bemærket i TR

C. EF afviser og anfører – der er ikke konstateret skader eller revnede ruder. Taksator vurderer at der ikke er nærliggende risiko for skade.

D. Nedbøjning over karnapvindue er synligt – den skønnes at have været til stede fra ejendommens opførelse – og der er ingen synlige tegn på at en skade er under udvikling – hvis der senere måtte vise sig en manglende bæreevne for overliggeren vil der være tale om en skade/mangel omfattet af EF (ejerskipteforsikringen).

BB skønnes ikke at have begået fejl.

Forhold 17

A. Gulv/bjælkelag giver efter ved betrædning i 3 stuer + gang. Hældning/skævhed/enkelt opbuling. Partiel stor bjælkeafstand. Ved belastning i rum over "kontor" falder puds ned. Gulv i gang "klaprer" "K2" (ej bemærket i TR).

B. Ej bemærket i TR.

C. EF afviser kravet og anfører at der ikke er konstateret nogen skade på gulvet og at det er normalt at gulve af den alder gynger som i dette tilfælde.

D. Det kunne konstateres at de under A nævnte mangler ved gulvene var tilstede – men det er min vurdering at det ligger indenfor hvad der må forventes i et ældre hus og at det derfor falder ind under "bagatelagtige forhold". Køberne har på samme måde som BB betrådt gulvene – og det kræver ikke særlig teknisk indsigt at tage stilling til om et gulv fjerdre – det er en individuel vurdering om det kan accepteres. Gulvet skønnes ikke ændret - siden opførelsen af huset og der er derfor tale om det oprindelige parketgulv.

Der skønnes ikke begået fejl af BB.

Forhold 18

A. Løst kabel i køkkenskab. "K2" (ej bemærket i i TR)

B. Ej bemærket i TR.

C. EF dækker løst/defekt el-kabel i køkken.

D. Køkkenskab er fjernet og kablet er nu synligt – det kan ikke vurderes i hvilken grad kablet var synligt før skabet blev fjernet og om der er begået fejl af BB.

Forhold 19

A. Muffe på faldstamme i bad revnet "K2" (ej bemærket i TR)

B. Ej bemærket i TR.

C. EF afviser kravet og anfører, at der ikke kunne konstateres utætheder eller skader samt at faldstammen er gammel og har udstået sin løbetid.

D. Det kunne synligt konstateres at muffen på faldstammen under loftet var revnet – men der var ingen synlig utæthed eller følgeskade. Under hensyn til faldstammens alder kan en udskiftning af den revnede del være vanskelig p.g.a. indv. tæring i faldstammen.

BB burde have bemærket revnen og anført dette i rapporten, men da der ikke forekommer utæthed, nærliggende risiko for skade eller nedsat funktion skønnes manglen mindre betydende.

En partiel reparation/udskiftning af den revnede del skønnes til kr. 3000 hvis udskiftning er mulig.

En udskiftning af hele faldstammen vil medføre en forbedring.

Forhold 20

A. Termorude i spisestue tydelig punkteret. "K2" (ej bemærket i TR)

B. Det er ej bemærket i TR at rude i spisestue er punkteret – men TR indeholder et generelt forbehold for punkterede termorude idet disse kan være mindre synlige afhængig af inde- og udetemperatur.

C. EF dækker ikke punktering i termoruder – det er ikke kommenteret i brev fra .

D. Ved skønsmødet var den omtalte rude ikke synlig punkteret – men evt. punkteret uden synlig skjolder på ruden.

Forhold 21

Udgår – er omtalt under forhold 2.

Forhold 22

A. Lofthøjde 1. sal er under 2,30 m f.eks. 2,10 m i badvær. (burde være note)

B. Ej bemærket i TR.

C. EF dækker idet der er tale om en ulovlig indretning – kravet til lofthøjde var i 1948 2,30m.

D. Lofthøjden er ca. 2,10 m – der skønnes ikke tale om en åbenlys ulovlighed og derfor ikke en ansvarspådragende fejl af BB.

Forhold 23

A. Termorude i gavlværelse stærkt punkteret; skønnes også ved TR, "K2" (ej bemærket i TR)

B. Ej bemærket i TR. – men TR indeholder et generelt forbehold mod punkterede termoruder.

C. EF dækker ikke punktering i termoruder – det er ikke kommenteret i brev fra "

D. Ved skønsmødet var den omtalte rude synlig punkteret – det vides ikke hvordan forholdene var ved besigtigelsen for 8 mdr. siden. Der foreligger ikke oplysninger om punktering i termoruder i sælgeroplysninger.

Det generelle forbehold for punkterede termoruder medfører at en køber må kræve - via købsaftalen at sælger afholder udgifter til udskiftning af punkterede ruder indenfor f.eks. 1 mdr. efter overtagelsen.

Forhold 24

A. Ovenlys i bad meget fugtpåvirket /let defekt. Termorude stærkt punkteret, "K2" (ej bemærket i TR).

B. Ej bemærket i TR.

C. EF afviser dækning og anfører at vinduet trænger til justering men at der ikke er mangler ved vinduet – samt at forsikringen ikke dækker punkterede termoruder.

D. Ovenlysvindue er fugtpåvirket men er ikke skadet – termoruden er synlig punkteret ved skønsmødet – TR indeholder et generelt forbehold mod punktering af termoruder (se øvrige bemærkninger vedr. termoruder ovenfor).

Der skønnes ikke ansvarspådragende fejl af BB.

Forhold 25

A. WC stol har revne, "K2" (ej bemærket i TR)

B. Ej bemærket i TR.

C. EF dækker revne i WC såfremt husforsikring ikke dækker skaden og anfører at revnen er mere end blot af kosmetisk karakter.

D. Revnen i WC er synlig og burde være nævnt i TR.

En udskiftning af et WC koster ca. 4000 .Det vides ikke om revnen har været tilstede ved udarbejdelsen af TR.

Der skønnes begået fejl af BB.

Forhold 26

A. Muffe ved WC stol med tæring/utæthed, "K2" (ej bemærket i TR)

B. Ej bemærket i TR.

C. EF afviser og anfører der er konstateret tæring på kraven, men der er ingen skade på installationen.

D. Synlig tæring på krave på WC faldstamme – det havde været korrekt at bemærke dette - men under hensyn til alder og at der ikke er skade eller anden nedsat funktion vurderes skaden som mindre betydende.

Der skønnes ikke begået ansvarspådragende fejl af BB.

Forhold 27

A. Vægfliser over og vandret på kar har sluppet vedhæftning, "K2" (ej bemærket – kun revner bemærket)

B. TR anfører – der er flere revnede fliser omkring badekar på 1. sal. – ikke at der er manglende vedhæftning.

C. Kravet er ikke anmeldt til EF og derfor ikke behandlet.

D. Det er korrekt at der både er en del revnede vægfliser og vægfliser med manglende vedhæftning.

Der er tale om det oprindelige bad i generelt mindre god stand og det er derfor min opfattelse at den manglende oplysning vedr. vedhæftning ikke medfører et forøget økonomisk tab i forhold til oplysningerne vedr. de revnede fliser. (de oprindelige fliser vil ikke kunne genanskaffes)

Der er begået fejl af BB ved ikke at nævne den manglende vedhæftning men der skønnes intet økonomisk tab.

Forhold 28

A. Ingen aftræk; kun ovenlysvindue. (Note)

B. Det er ikke anført i TR et der ikke er aftræksventil i bad.

C. EF afviser kravet til aftræksventil og anfører at det ikke var et krav på opførelsestidspunktet.

D. Det er korrekt at der ikke er en aftræksventil og at dette kunne være beskrevet i en "Note". Ventilation må foregå ved at åbne vindue. Der var ikke krav til aftræksventiler på opførelsestidspunktet.

Der skønnes ikke begået fejl af BB.

Forhold 29

A. Beklædning skønnes overalt "bløde plader" som ikke er godkendt ifg. kommunen (burde være note).

B. Ej anført i TR.

C. EF afviser og anfører – der er ikke konstateret skader i rummene og på tidspunktet for husets opførelse var de pågældende plader ikke ulovlige.

D. Dele af beklædningen på loft/skråvægge på 1. sal skønnes at være udført af træfiberplader som efter nugældende brandkrav ikke er lovlige.

Det kunne være anført i en "Note" men som anført ovenfor var der ingen egentlige skader og pladerne anses lovlige indtil ca. år 1961.

Forholdet anses ikke for en ansvarspådragende fejl af BB.

Forhold 30

A. Flere indv. døre skraber på/lukker ikke korrekt. "K2" (ej bemærket i TR)

B. Ej bemærket i TR.

C. Kun mangler ved lukning af 2 døre i kælder behandlet – se forhold 14 – det er muligt at samtlige mangler ved døre/vinduers lukkefunktion kan tages op med EF.

D. Det er korrekt at flere døre ikke lukker korrekt – og der er formentlig ikke udført en kontrol af dørenes/vinduers funktion ved udarbejdelsen af TR.

Forholdet skønnes hver især mindre betydende og udbedring består i justering – se vurdering/tekst under forhold 14.

Forhold 31

A. Klemmeliste mangler. "K2" (ej bemærket i TR ingen bemærkninger til el-installation)

B. Ej bemærket i TR.

C. EF dækker udbedring og anfører – klemliste til el-kabler mangler låg.

D. Forholdet er synligt ved skønsområdet, men er ikke bemærket/anført i TR – der er tale om en mindre mangel. (under kr. 1000)

Der skønnes ikke begået ansvarspådragende fejl af BB.

Forhold 32 + 35

A. Diverse lampeudtag/stik uisolaret eller uden dæksel m.v.

B. Ej anført i TR.

C. EF dækker udbedring af div. mangler ved el-installation.

D. De anførte mangler skønnes overvejende synlige og er ikke anført i TR.

De enkelte synlige mangler skønnes at være synlige bagatelagtige forhold og BB skønnes derfor ikke at have begået ansvarspådragende fejl.

Forhold 33

A. Kælder vindue i vaskerum hænger og kan ikke lukke.

B. Ej anført i TR.

C. Ikke anmeldt til EF

D. Det er en mangel at forholdet ikke er noteret i TR – HE udføres som en stikprøvekontrol af visse døre/vinduer – BB skønnes ikke at have udført en kontrol af vinduer og døres funktion.

En eftergang/justering af alle vinduer og døre skønnes at koste ca. 8000 kr. (se tekst under forhold 30)

Forhold 34

A. Skjold på skråvæg på 1. sal.

B. Ej anført i TR.

C. Ej anmeldt til EF

D. Der er en synlig skjold på skråvæg – det vides ikke om den har været tilstede ved HE besigtigelsen. Årsagen til skjolden kan være utæthed i tag eller evt. en utæt inddækning omkring tagvindue. Det anbefales undersøge årsagen yderligere og hvis det er utæt inddækning omkring vinduet - anmelde dette til EF.

Det kan ikke – pga de foreliggende oplysninger - vurderes om der er begået fejl af BB vedr. dette forhold.

Øvrige bemærkninger

På grundlag af tilstandsrapporten og dennes generelle kommentarer til bygningens tilstand, er det min opfattelse at en køber ved at læse denne og besigtige ejendommen måtte forvente en del mangler og "renovering".

BB har ved udarbejdelse af tilstandsrapporten undladt at beskrive et større antal "mindre" mangler og selv om de enkelte mangler er "mindre" er summen af de enkelte mangler tilsammen "større" og derved kan der for en ikke bygningskyndig køber opstå skuffede forventninger.

De ovenfor anførte beskrivelser af de tekniske mangler anført i klagepunkter/forhold er korrekte – men vurderingen af karakteren (K1,K2,K3,UN) og den byggesagkyndiges ansvar i henhold til HE-ordningen er ikke entydig og der kan derfor fremkomme forskellige vurderinger af disse forhold.

Prissætning af mangler

Under visse mangler beskrevet ovenfor er foretaget en grov skønsmæssig vurdering af udbedringsomkostninger udført som partielle reparationer. Det bemærkes at den almindelige nedslidning af visse bygningsdele medfører at der er behov for en genopretning/udskiftning af sammenhængende bygningsdele/installationer frem for at udføre en partiel reparation. Der er ikke foretaget afskrivning for forbedringer ved partielle reparationer – idet bygningsdelens/installationens restlevetid skønnes uændret. De anførte priser er incl. moms.

Tillæg til huseftersynsrapporten.

Tillægget (Home Sundhedsattesten) indgår ikke som en del af HE - rapporten og syn og skøn for Ankenævnet.

De anførte vejledende priser i tillægget kan ikke kommenteres, idet forudsætningerne for de enkelte reparationer samt deres omfang og udførelse ikke er beskrevet.

Det fremgår at priserne er vejledende og uden ansvar for den bygningssagkyndige.