

Oversigt over klagepunkter:

1. Loftet har løsnet sig
2. Udluftning og loft i badeværelse
3. Råd og mangler ved udhængsbrædder
4. Udvendige fuger ved vinduer mod haven
5. Spots i køkken-alrum
6. Manglende fodlister og skyggelister
7. Bryggersdøren er ikke brugbar
8. Revner i fuger, løse fuger og revner i murværk samt angreb af murbier
9. Radiatorer hænger
10. Fugtproblem på væg i bryggers
11. El-installationer
12. Terrænhøjde mod haveside

Klagers påstand:

- | | |
|--------|--|
| Ad 1. | Lofter i stue, badeværelse og bryggers
Harde løsnet sig med fare for, at de ville
falde som følge af ukorrekt montering eller
opmagasinering. |
| Ad 2. | Ud over problemer ifølge pkt. 1 er der
fugtproblemer i loftet. |
| Ad 3. | Der er rådgang i udhængsbrædder, hvor
sternbrædder og vindskeder mødes ved
hushjørner. |
| Ad 4. | Der mangler udfugning over tre vinduer
mod havesiden. |
| Ad 5. | Spots i køkken er ikke færdiggjort. |
| Ad 6. | Der mangler fodlister og fejelliste i en
mellemgang ved badeværelse. |
| Ad 7. | Dør mellem bryggers og mellemgang er
ikke brugbar. |
| Ad 8. | Der er konstateret revner i fuger, løse
fuger og revner i murværk samt angreb af
bier. |
| Ad 9. | Radiatorer i to værelser, soveværelse og
entre sidder skævt. I alt 4 stk. |
| Ad 10. | Der er afskalninger og tegn på fugt på væg
i bryggers. |

- Ad 11. Der er ulovlige el-installationer i mellemgang ved badeværelse og flere steder udvendig.
- Ad 12. Terræn på haveside ligger relativt højt. Problemet er konstateret af undertegnede i forbindelse med synsforretningen.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

- Ad 1. Det kunne ikke ved gennemgang i ... 2003 konstateres, at lofterne havde løsnet sig med risiko for nedstyrtning.
- Ad 2. Misfarvninger er kosmetiske og aldersbestemte.
- Ad 3. Ingen bemærkninger.
- Ad 4. Der mangler udfugning over tre vinduer mod havesiden, men dette er er bagatelagtigt forhold.
- Ad 5. Spots har været dækket af isolering, og fejl her er skjulte fejl.
- Ad 6. Ingen bemærkninger.
- Ad 7. Bryggersdøren skal justeres, hvilket er en følge af almindelig brug og ikke en skade.
- Ad 8. Fuger svarer til tilsvarende fuger af samme alder, og der er ikke angreb af murbier.
- Ad 9. Det er ikke en skade, at radiatorerne sidder skævt.
- Ad 10. Ingen bemærkninger
- Ad 11. Ingen bemærkninger

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Det var tørvejr på besigtigelsestidspunktet.

Øvrige forhold:

- Ad 1. Klagen omfatter alene loft i stue, bryggers og badeværelse. Den ____ 2004 var loft i stue udskiftet med et nyt træloft og loftbeklædninger i bryggers og badeværelse var demonteret.
- Ad 2. Den ____ 2004 var loftbeklædninger i bryggers og badeværelse demonteret.
- Ad. 12. Problemet er konstateret af undertegnede i forbindelse med synsforretningen.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
------------	--------------

Ad 1.

Den 1. januar 2004 var loft i stue udskiftet med et nyt træloft og loftbeklædninger i bryggers og badeværelse var demonteret.

Se fotos 1, 2 og 3.

Ad 1. Konklusion:

Det er ikke muligt ved besigtigelse af huset i 2004 at vurdere om lofter i stue, badeværelse og bryggers havde løsnet sig den 1. januar 2003.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Det er ikke muligt ved besigtigelse af huset i 2004 at vurdere, om der er begået fejl eller forsømmelse.

Ad 2.

Den _____, 2004 var loftbeklædninger i bryggers og badeværelse demonteret. Over de demonterede loftbeklædninger er der lægter og pladelofter, der sandsynligvis har været de oprindelige lofter i hus.

I badeværelser er der en aftrækskanal i loftet og på taget er der en aftrækshætte, som har været afblændet i perioden, hvor der har været en anden loftbeklædning. Der er en mekanisk ventilator i badeværelset.

Fugtskjolder omkring den oprindelige aftrækskanal i badeværelser og i bryggerset indikerer, at der er en utæthed i tagdækningen eller i inddækningen ved en aftrækshætte i taget.

Se fotos 1, 2 og 3.

Ad 2. Konklusion:

Bl. a. som følge af, at loftbeklædningen er demonteret er det ikke muligt i _____ 2004 at vurdere om der var indikationer om utætheder i tagdækningen den 2003.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Det er ikke muligt ved besigtigelse af huset i 2004 at vurdere, om der er begået fejl eller forsømmelse.

Ad 3.

På vindskeder er der algebevoksninger, hvor disse møder sternbrædderne, men der er ikke rådangreb.

Se fotos 4, 5 og 6.

Ad 3. Konklusion:

Der er ikke rådangreb i vindskederne, hvor disse møder sternbrædderne.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

Der er ikke begået fejl eller forsømmelse.

Ad 4. Der mangler udfugning over tre vinduer mod havesiden.

Se fotos 7 og 8.

Ad 4. Konklusion: Der mangler udfugning over tre vinduer mod havesiden.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:

Manglende udfugning over tre vinduer mod havesiden burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udfugning over tre vinduer mod havesiden udgør kr. 500.

Ad 4. Forbedringer: Set i forhold til nogle 27 år gamle fuger vil forbedringsandelen være 80 % svarende til kr. 400.

Ad 5.

Spots i loft over køkken er udført således, at de ved et huseftersyn burde give anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten. Dette skyldes dels, at spotsene ikke er dækket af isolering og dels, at det ikke ser ud som om det er professionelt udført.

Se fotos 9 og 10.

Ad 5. Konklusion:

Spots i loft over køkken er udført således, at de ved et huseftersyn burde give anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, og karakteristikken burde være UN for undersøges nærmere.

Årsagen til at dette ikke er sket er sandsynligvis, at der i tilstandsrapporten er oplyst, at loft ikke er besigtiget på grund af større oplag.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:

Såfremt det ikke har været muligt at besigtige loftet, er der ikke begået fejl og forsømmelse.

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring kan først oplyses, når der er udført en nærmere undersøgelse.

Ad 6.

I mellemgang mangler der er kort stykke fodliste og et par fejellister.

Se fotos 11.

Ad 6. Konklusion:

I mellemgang mangler der er kort stykke fodliste og et par fejellister.

Ad 6. Fejl og forsømmelser:

Af tilstandsrapporten burde fremgå, at der mangler er kort stykke fodliste og et par fejellister.

Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring udgør kr. 300.

Ad 6. Forbedringer:

Set i forhold til nogle 27 år gamle lister vil forbedringsandelen være 60 % svarende til kr. 180.

Ad 7. Dør mellem bryggers og gang kan ikke lukke.

Ad 7. Konklusion: Dør mellem bryggers og gang kan ikke lukke.

Ad 7. Fejl og forsømmelser:

Det burde fremgå af tilstandsrapporten, at dør mellem bryggers og gang ikke kan lukke.

Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for justering af dør mellem bryggers og gang udgør kr. 300.

Ad 7. Forbedringer: Justering af døren er alene vedligeholdelse og ikke forbedring.

Ad 8.

Der er reвер i facader. Desuden er der huller i studsfiger som følge af, at de ikke er udfyldt. Det skønnes, at revnerne ikke skyldes sætninger, men dette kan dog ikke fastslås med sikkerhed. Det er muligt, at revnerne skyldes en uhensigtsmæssig forankring af tagkonstruktionen.

Der er ikke angreb af murbier.

Se fotos 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 og 20.

Ad 8. Konklusion:

Der er reвер i facader. Desuden er der huller i studsfiger som følge af, at de ikke er udfyldt. På grund af uklarhed om revnernes karakteristik burde disse gives karakteren UN.

Ad 8. Fejl og forsømmelser:

I tilstandsrapporten burde være beskrevet, at der er revner i facader og huller i studsfiger.

Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Beregning af overslagspris for udbedring af revner og årsag til disse kan først udarbejdes efter en nærmere undersøgelse af årsagen til revnerne.

Ad 9.

Radiatorer i to værelser, soveværelse og entre sidder skævt.

Radiatorventilerne er placeret meget tæt på gulv. Radiatorventilerne er returløbstermostater, der regulerer efter vandtemperaturen og ikke efter lufttemperaturen.

Problemet er ikke af funktionel betydning og, at der er ikke tale om en skade.

Se fotos 21, 22, 23 og 24.

Ad 9. Konklusion:

Mange bygningssagkyndige beskriver dette i en tilstandsrapport, og andre gør det ikke.

Ad 9. Fejl og forsømmelser:

Det ligger på grænsen af, hvad man kan kalde fejl eller forsømmelse.

Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for opretning af radiatorer, således at de sidder vandret, udgør kr. 1.500.

Ad 9. Forbedringer:

Der opnås ikke en forbedring i den forstand, at levetiden forlænges ved opretning af radiatorer.

Ad 10.

Der er salpeterudslag og afskalninger i væg i bryggers ud for bruseniche i badeværelse.

Se fotos 25 og 26.

Ad 10. Konklusion:

Salpeterudslag og afskalninger i væg i bryggers ud for bruseniche i badeværelse kan f.eks skyldes en ikke tæt flisebeklædning i badeværelset eller rørskade.

Ad 10. Fejl og forsømmelser:

Salpeterudslag og afskalninger i væg i bryggers ud for bruseniche i badeværelse burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Karakteristikken burde være UN.

Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring af skaden og afhjælpning af årsag til skaden kan først beregnes, når skadeårsagen er afklaret.

Ad 11.

I mellem gang er der en ikke lovlig ledning ved loft. Se foto nr. ?

På facaden ved hoveddøren er der en ulovlig el-ledning fra lampested til en stikkontakt.

Ved gavl mod øst er der ledninger, som ikke er lovlige.

Se fotos 27, 28, 29, 30, 31 og 32.

Ad 11. Konklusion:

Nogle el-installationer er ikke lovlige.

Ad 11. Fejl og forsømmelser:

Der er ikke krav om, at bygningssagkyndige skal kende stærkstrømsreglementet. En tidligere medarbejder i Boligministeriet har udtrykt det således, at el-installationer er specialviden, som man ikke kan forlange af beskikkede bygningssagkyndige, men hvis en strømførende, ubeskyttet ledning stak ud af en væg til fare for omgivelserne skulle dette sandsynligvis anføres som en åbenlys ulovlighed.

Efter min opfattelse er det dog således, at der i det aktuelle tilfælde burde være en bemærkning om, at der er nogle ulovlige installationer, eller bemærkning om, at der skulle udføres en nærmere undersøgelse.

Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring af ulovlige el-installationer skønnes på grundlag af besigtigelse at udgøre kr. 4.000. Beløbet er dog relativt usikkert indtil der er udført en nærmere undersøgelse.

Ad 11. Forbedringer:

Der opnås ikke en forbedring i den forstand, at levetiden forlænges ved afhjælpning af ulovligheder i el-installationer.

Ad 12.

På sydsiden af huset ligger terrænet relativt højt. Dette er eventuelt ikke lovligt. Problemet er dog i relation til huseftersynet, at der kan være risiko for fugtskader i ydervæggen og gulvet indenfor.

Se fotos 33 og 34.

Ad 12. Konklusion:

På sydsiden af huset ligger terrænet relativt højt.

Ad 12. Fejl og forsømmelser:

Det relativt høje terræn burde være omtalt i tilstandsrapporten og karakteriseret med K3 eller UN.

Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for sænkning af terræn på sydsiden af huset udgør kr. 5.000.

Ad 12. Forbedringer:

Der opnås ikke en forbedring i den forstand, at levetiden for de berørte bygningsdele forlænges set i forhold til tilsvarende bygningsdele.