

Oversigt over klagepunkter

Klager anfører :

Bygning A

1. Utætte radiatorventiler i stue – fugtskade på gulve – 5 fugtskader
2. 2 tagplader ved skorsten slutter ikke tæt./passer ikke
3. Vægfliser i gæstebad er løse. – ikke elastisk fuge – fuge mangler et sted.
4. Murværk angrebet af murbier.
5. Reparationer af gulve i soveværelse, værelse og stue
6. Brædt på sydgavl er sprækket og heftet fast med hæfteklammer.

Bygning B

7. Råd i udestuens 2 skydedøre.

Klagers krav – er udbedring – se prisoverslag indhentet: (beløbene er skønnet bortset fra pkt. 4 er et mundtligt murer tilbud.)

1. 10000
2. 1500
3. 3000
4. 22000 (nordgavl 10000 / syd 12000)
5. ?
6. 500
7. 1000

Tilstandsrapporten og den Byggesagkyndiges forklaring

Den byggesagkyndige (BB) har anført følgende i HE-rapporten :

1. Utætte radiatorhaner i stue – ingen utætte radiatorhaner ved besigtigelsen -2003 – Klager anfører i brev dat. -04 at skaderne er opstået efter overtagelsen af ejendommen.
2. 2 tagplader passer ikke 100% i profil ingen risiko for skade p.g.a. utæthed.
3. Vægfliser løse – ingen skade /revnedannelse i vægfuger – ingen krav til elastiske fuger i vægge.
4. Der er ikke konstateret angreb af murbier.
5. Rep. af gulv – kun kosmetisk – ikke en skade. – var synligt ved besigtigelsen.
6. Bræt i gavl er sprækket.- dækliste over vindskede – ikke en skade – ikke råd.
7. Råd i udestueskydedøre – ikke råd.

Den byggesagkyndige har afvist klagerne – i brev dat. 04.

Tidsfaktoren

Besigtigelsen udføres d. -03 og skaderne er konstateret efter overtagelsen af ejendommen - bortset fra de 2 tagplader på taget som var udskiftet ved skorstenen – denne mangel fremgår af købsaftalen.

Synlige forhold ved syn og skøn d. 2004 og drøftelser.

Følgende kunne konstateres ved besigtigelsen/skønsmødet :

Ad pkt. 1 - Utætte radiatorventiler

Det kunne iagttages at radiatorventiler i stuen var utætte og at der var sket følgeskade på underliggende trægulv.

Sælger har oplyst i sælgeroplysninger i HE-rapporten at ”radiatorhaner i stue og soveværelse sidder fast”.

Utæthederne i ventiler konstateres efter overtagelsen når køber forsøger at lukke for radiatorhanerne.

BB oplyser at der ikke blev konstateret utætte ventiler ved besigtigelsen d. -2004.

Huseftersynet omfatter ikke VVS installationernes funktion.

Konklusion vedr. pkt. 1

BB vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at anføre at radiatorventilerne er utætte.

Ad. Pkt.2 – 2 tagplader ved skorsten er udskiftet og passer ikke fuldstændig i det eksisterende profil.

På den udvendige tagplade kunne ikke konstateres at tagplader ikke sluttede helt tæt. Fra loftrum kunne ses lysindfald ved lodrette / nordlige tagsamling.

På grundlag af de synlige forhold vurderes der ikke er forøget/reel risiko for skade p.g.a. indtrængning af vand / fygesne. Loftrummet er ventileret og som følge heraf er der altid risiko for fygesne i loftrummet under særlige forhold.

KK var vidende om at tagpladerne ikke passede 100% inden underskriften på købsaftalen og forsøgte at få sælger til udskifte tagpladerne – men det ønskede sælger ikke.

BB vurderede, at der ikke var risiko for skade p.g.a. de synlige utætheder/lysindfald.

Konklusion vedr. pkt. 2

Ud fra de synlige forhold og de foreliggende oplysninger vurderes at der ikke er begået fejl af BB ved at undlade at beskrive at tagpladerne ikke sluttede 100% tæt i samlingen – idet der ikke skønnes forhøjet risiko for skade.

Endvidere var KK vidende om forholdet inden køb af ejendommen.

Ad pkt. 3. Vægfliser i gæstebad er løse – der er ikke benyttet en elastisk fuge – og fugen er mangelfuld et sted på gulv i bad.

Ved mødet kunne konstateres at ca. 5 vægfliser havde hul bankelyd i gæstebad – de skønnes at have manglende vedhæftning til væggen af letbeton.

Fugen mellem gulv og vægge var udført af cementbaseret fugemasse og der kunne ses små revner i denne fuge på gulv mod vægfliser.

Der var ingen synlige revner i vægfuger eller gulvfuger – kun i overgangsfugen mellem gulv/væg.

Konklusion vedr. pkt.3

Ud fra de synlige forhold skønnes ikke begået fejl af BB ved besigtigelsen uanset de 5 fliser med hul bankelyd og smårevner i overgangsfugen mellem gulv og væg.

Under hensyn til ejendommens alder vurderes at forholdet ikke afviger negativt fra tilsvarende ejendomme med den givne alder.

Der er ikke synlige fugtskader og det må anses som alm. vedligehold at udskifte fuger hvis der forekommer synlige tegn på utætheder i vægge og gulve – hvilket der ikke er synlige tegn på ved besigtigelsen.

Ad pkt. 4 Murværk angrebet af murbier

Ved mødet ses ikke huller i fuger fra angreb af murbier, men der kunne ses enkelte afskalninger i fugerne. Under hensyn ejendommens alder fremtræder murværk og fuger generelt i god stand uden skader eller risiko for skader.

Konklusion vedr. pkt. 4

Der er ikke begået fejl af BB ved ikke at omtale murværk og fuger.

Ad pkt. 5 Reparationer af gulve i stue, soveværelse og værelse.

Ved mødet kunne anes en ubetydelig farveforskel mellem gulv langs facaden og øvrigt gulv - forholdet vurderes som kosmetisk og bagatelagtigt.

Konklusion vedr. pkt. 5

Der er ikke begået fejl af BB ved at undlade at nævne dette forhold.

Ad pkt. 6 Sprække i et bræt i sydvendt gavlbeklædning af mahogny brædder.

Der ses udtørningsrevner i et bræt i sydvendt træbeklædning i gavl.. Forholdet vurderes som kosmetisk og bagatelagtigt.under hensyn til omfanget og ejendommens alder.

Konklusion vedr. pkt. 6

Der er ikke begået fejl af BB ved at undlade at nævne dette forhold.

Ad pkt. 7 Råd i udestuens 2 skydedøre

Ved mødet kunne konstateres at den ene skydedør var mørnet visse steder – nederst indvendig , ved glaslisten og i området på døren hvor der var påsat en blyplade (se fotos). Skade på den anden skydedør blev ikke drøftet/vist ved mødet.

Det blev oplyst af KK at deres husforsikring havde givet tilsagn om dækning af en ny dør – iht tilbud kr. 13500 + moms.

BB har ikke anført mørning/råd i denne skydedør.

En reparation af døren skønnes at være mulig for ca. kr. 5000 + moms.

Konklusion vedr. pkt. 7

Det er en fejl at BB ikke har beskrevet, at der er råd i den ene skydedør.

Da Husforsikringen dækker for udskiftning af døren som beskrevet ovenfor er der ikke opstået noget tab for KK.

Sammenfattende konklusion vedr. ansvar.

Ud fra besigtigelsen og oplysningerne i sagen er det min opfattelse at den byggesagkyndige kun har begået fejl i henhold til ordningen for Huseftersyn ved ikke at beskrive rådan grebet i udestuens ene skydedør.

De øvrige forhold vurderes generelt under hensyn til ejendommens alder som mindre forhold der ikke påvirker bygningernes brug eller værdi nævneværdigt.

Bilag : 11 fotos vedlægges til orientering.