

Oversigt over klagepunkter:

1. Fugt i kælder.
2. Sætningsrevner i yde- og indervægge.
3. Skorsten.
4. Spærdimension/mangler ved lægte/revnede tagplader.
5. Rumaftæk fra badeværelse.
6. El-installation på loft.
7. Utæt tag på garage.
8. Defekt murværk over yderdør i garage.
9. Betongulv i garage.

Klagepunkt vedr. kældervinduer kunne ikke behandles, da vinduerne var udskiftet med nye.

Klagers påstand:

Der er meget fugt i kælderindervægge; sætningsrevner i pudsede ydervægge, især ved udskud; mistanke om utæthed ved skorstensinddækningen; mistanke om underdimensionerede spær j.fr. oplysninger fra taksator; mangler ved taglægter og revnede eternittagplader; manglende kanalforbindelse fra rumaftræk i badeværelse; ulovlig el-installation på loft; utætheder ved eternittag på garage; destruktion af pudset murværk over garageyderdør samt beskadigelse af betongulv i garage.

Ovennævnte klagepunkter er ikke på fyldestgørende og retvisende måde beskrevet i tilstandsrapporten. Henviser i øvrigt til bilag til klageskema.

Den bygningssagkyndiges forklaring: Henviser til sin skrivelse af 11. juli 2004, hvori klagen afvises da mange af de fremførte klagepunkter ikke var synlige ved den visuelle gennemgang d. 22. juli 2004. Finder at TP er retvisende i forhold til tilstand på besigtigelsestidspunktet.

Vejret på besigtigelsestidspunktet: Let frost, klart, stille og sol.

Øvrige forhold:

Klager oplyste at han for at undgå yderligere skader havde foretaget afhjælpning af manglende kanalforbindelse fra rumaftræk i badeværelse.

Kældervinduer er udskiftet med nye. Karm- og ramme-stykker fra demonterede vinduer, var henlagt i en bunke udv. og blev besigtiget.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Ad 1. Fugt i kælder

Ved besigtigelse af samtlige rum i kælder kunne konstateres meget mørke og fugtige aftegn nederst på kælderindervægge, herunder også i mindre omfang på skillevægge. Iflg. klager havde der i forbindelse med stærk regnskyl været blank vand på gulvet en enkelt gang.

Med fugtmåler kunne der i op til 100 cm's højde over gulvet måles over 20% fugtighed.

Tapetseret bløddpladebeklædning (Cellutex) var nederst meget fugtskadet.

Enkelte steder forekom endvidere pudsafskalninger.

Ad 1. Konklusion:

Det er skønsmændens opfattelse at de konstaterede fugtproblemer i kældervæggene kan skyldes utætheder ved udv. regnvandsledninger, kondensdannelser p.g.a. massiv, uisoleret ydervægskonstruktion, utilstrækkelig opvarmning i kombination med utilstrækkelig udluftning. Det er endvidere næppe sandsynlig, at betonblokstensvæggen fra 1964 er tætnet udv. med membran og asfaltering, som det kendes i dag.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

I TP har FN med karakteren K1 anført at der er afskalninger og mørke pletter bla. i vaskerum. Endvidere er der u. pos. 2.4 advaret mod risiko for fugtopsugning i pladebeklædning på kælderydervægge.

Det er skønsmændens opfattelse, at forholdet burde have været karakteriseret med K2. Beskrivelsen burde ligeledes have været suppleret med uddybende noteforklaringer om væggenes konstruktion og dermed risiko for indsvivende fugt. Endvidere burde der have været foretaget enkelte fugtmålinger. FN forklarede, at der i nordvestvendt kælderrum ved besigtigelsen var opsat et bryggersbord, som reducerede besigtigelsen af væggene. –Se foto nr. 2.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter

Overslagspris kan ikke vurderes på det foreliggende grundlag. Dette kræver en nøjere undersøgelse af den egentlige årsag. Det skønnes, at der kan blive behov for omfangsdræn.

:

Ad 1. Forbedringer

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Ad. 2 – Revner i vægge.

I pudsede blokstenfacader forekommer flere revnedannelser – både vandrette og lodrette. Endvidere revner øverst ved murværk omkring spærbjælke; over terrassedør samt i gavlvæg mod syd ved sammenbygning mellem oprindelig bygning og senere opført sidebygning.

Ad. 2 – Konklusion:

Mindre revner er typiske netrevner i pudset blokstensmurværk.

Større lodrette revner, som især ses ved sammenbygning af ældre og nyere murværk, er der tale om ældre sætningsrevner p.g.a. differenssætning mellem nyt og gammelt murværk. Sætningen udgør – så vidt det med vaterpas på gulvkonstruktion i sidebygning kunne konstateres – ganske få mm.

Der er således ikke tale om en kritisk situation. Risiko for yderligere sætninger i sidebygningen vurderes at være ringe.

Ad. 2 – Fejl og forsømmelser:

I tilstandsrapporten er revnerne u. pos. 3.1. karakteriseret med K1 og K2. Dette er efter skønsmandens opfattelse en korrekt vurdering; men også her savns en uddybende noteforklaring om årsag og en vurdering af risiko for yderligere revner.

Ad. 2 – Overslag over udbedringer incl. moms.

Det skønnes, at revnerne kan udbedres for kr. 2.500,00.

Ad. 2 – Forbedringer:

Ingen.

Udbedring af revnerne vurderes at være almindelig vedligeholdelse.

Ad. 2 – Evt. forligsdrøftelser:

Se bemærkning under sidste klagepunkt 9.

Ad. 2 – Eventuelt.

Ingen bemærkninger.

Ad. 3 – Skorsten:

Muret skorsten var ubrugt. Den murede skorstenspipe havde enkelte løse/svage fuger. –Se foto nr. 10. Iflg. klager er der utæthed ved inddækningen, som i tidligere ejers tid havde bevirket fugtskjolder på loftet. I loftrummet var der afskallet puds på skorstenen og tegn på tidligere utæthed. Nærmeste træværk (lægte-udveksling) var mørk og misfarvet, men ellers tørt. –Se foto nr. 12.

Ved afmontering af renselem i kælder kunne det konstateres, at der var ført varmerør tværs gennem skorstenen. –Se foto nr. 11.

Ad. 3 – Konklusion:

P.g.a. varmerørenes gennemførsel er skorstenen i sin nuværende tilstand ubrugelig.

Der kunne ikke konstateres egentlig utæthed ved inddækningen eller skorstenspiiben som helhed. Klagers påstand om, at utæthed under tidligere ejer havde bevirket fugtskjolder på loftet lod sig ikke eftervise p.g.a. opsætning af nyt loft.

Pudsafskalningerne på skorstenen i tagrummet skyldes hovedsagelig at skorstenen er ubrugt (kold).

Ad. 3 - Fejl og forsømmelser:

I TP er der med karakteren K1 gjort opmærksom på, at skorstenen er ubrugt og at der kan opstå problemer, hvis den igen tages i brug – f.eks. tilkobles en brændeovn. Varmerørenes gennemføring i skorstenen er ikke direkte nævnt. Opdagelse heraf ville imidlertid have krævet afmontering af renselemmen i kælderen. Dette ligger uden for huseftersynet. Det vil derfor i høj grad have beroet på en tilfældighed, om den bygningssagkyndige ville have opdaget varmerørenes placering i røgrøret. Pudsafskalningerne i tagrummet burde have været nævnt i TP m. min. K1.

Det er skønsmandens opfattelse, at bygningsdelen set under ét er korrekt karakteriseret, men at bemærkningerne er lidt "fattige".

Ad. 3 – Overslag over udbedringsudgifter incl. moms

Reparation af skorstenspuds i tagrum og ændring af varmerør i kælder anslås at kunne udføres for kr. 3.000,00.

Ad. 3 – Forbedringer:

Ingen.

Ad. 3 – Evt. forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger
Se bemærkninger under pkt. 9.

Ad. 3 – Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Ad. 4 – Spær/lægter og revnede tagplader:

Ved besigtigelsen kunne der indefra ses et mindre svaj i pladeløft i tværgående opholdsstue. –Se foto nr. 13.

I tagrummet registreredes en oversavet 38 x 56 mm taglægte i østsiden. –Se foto nr. 14.

På tagflade mod øst – som iflg. klager var blevet afrenset for mos m.v. sås 2 stk. revnede eternittagplader, som var interimistisk repareret med grå fugemasse. – Se foto nr. 15.

Ad. 4 – Konklusion:

Tagkonstruktionen er udført som en almindelig fritbærende, håndlavetg itterspærkonstruktion i følgende dim.:

Spærhoved	2 x 5"
Spærfod	2 x 4"
Diagonaler 2 x	1 x 5"
Spærafstand	ca. 98 cm.
Spændvidde	ca. 7,30 M
Taghældning	ca. 20°

Konstruktionen er udført i nøje overensstemmelse med TOP 3 – fritbærende gitterspærkonstruktioner, type 7b fra 1958, som var gældende på opførelsestidspunktet.

Årsag til oversavet taglægte kendes ikke. Øvrige lægter (incl. mellemlægter) var intakte.

2 –3s tk. B6 eternittagplader havde delvis reparerede revner i toppen. Der kunne ikke konstateres utæthed.

Ad. 4 – Fejl og forsømmelser:

I TP er revnede tagplader benævnt K2. Mosvækst med K1.

Bortset fra oversavet taglægte, som burde have været nævnt i TP med karakteren k2, kan det på det foreliggende grundlag ikke fastslås, at der er begået fejl og forsømmelser.

Ad. 4 – Overslag over udbedringsomkostninger ind. moms:

Udskiftning af oversavet taglægte kr. 500,00.

Ad. 4 – Forbedring:

Ingen.

Ad. 4 – Evt. forligsdrøftelser:

Ingen.

Ad. 4 – Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Ad. 5 – Hætter og aftræk:

Iflg. klagers påstand var der ved overtagelsen ikke kanalforbindelse mellem rumaftræk (klapventil) i badeværelse og taghætte.

For at begrænse risiko for opsivning af skadelig, fugtig rumluft i tagrum havde klager opsat ny preisoleret aftrækskanal i loftsrumsrum. –Se foto nr. 16.

Ad. 5 – Konklusion:

FN oplyste, at beskrivelse i TP af manglende kondensiolering af aftrækskanal i loftsrumsrum gjaldt kanalen ved siden af. Den manglende kanal havde han ikke observeret.

Ad. 5 – Fejl og forsømmelser:

Under forudsætning af, at den manglende aftrækskanal i loftsrumsrum – som påstået af klager - var let at konstatere, burde forholdet have været beskrevet i TP med karakteren k2.

Ad. 6 – Overslag over udbedringsudgifter incl. moms

Lev. og montering af ny preisoleret aftrækskanal skønnes at kunne udføres for kr. 750,00 incl. moms.

Ad. 5 – Forbedring:

Kr. 300,00.

Ad. 5 – Evt. forligsdrøftelser:

Ingen.
Se bemærkninger under pkt. 9.

Ad. 5 – Eventuelt.

Ingen bemærkninger.

Ad. 6 – El-installation på loft:

Flere installationskabler på loft var ikke forskriftsmæssig beskyttet og fastgjort. Gælder især kabler til og fra el-samledåse mont. på diagonal samt ved stikkontakt. –Se foto nr. 17 og 18.

Fastmonterede belysningsarmaturer (3 – 4 stk.) på spærhoved over gangbro på loft var serieforbundet med blød ledning og tilsluttet stikkontakt.

Ad. 6 – Konklusion:

Installationskabler til og fra el-samledåse og stikkontakt burde have været fastgjort og beskyttet. Flere steder var kablerne umiddelbart tilgængelig og kunne derved beskadiges. Der er derfor risiko for personskaade. Da belysningsarmaturerne er tilsluttet stikkontakt vurderes det, at de ikke er ulovlige.

Ad. 6 – Fejl og forsømmelser:

Den ulovlige el-installation på loft er ikke beskrevet i TP. Burde p.g.a. personrisiko have været beskrevet med K3.

Ad. 6 – Overslag over udbedringsudgifter incl. moms

Lovliggørelse af installationskabler på loft r. 1.500,00.

Ad. 6 – Evt. forbedringer:

Ingen.

Ad. 6 – Evt. forligsdrøftelser:

Ingen.

Se bemærkning under pkt. 9.

Ad. 6 – Eventuelt:

Det blev overfor klager oplyst, at impulsledninger (telefon-, antenne- og andre lavvoltskabler) ikke er omfattet af TP.

Ad. 7 – Utæt tag på garage:

Tagdækningen på garage var udført af ældre B5 bølgeeternit. Konstruktion var udført af bjælkespær med ensidig taghældning på ca. 10°.

Tagdækningen var stærk mosbegrøet og der var mange revnede og afskallede tagplader. –Se foto nr. 19.

På undersiden var der tegn på utætheder. Vandrette såvel som lodrette pladesamlinger var forsøgt tætnet med grå fugemasse.

Garagen antages at være opført nogenlunde samtidig med el. kort tid efter beboelsen. Altså i 60'erne.

Ad. 7 – Konklusion:

Den primære årsag til tagdækningens ringe tilstand skyldes lav taghældning. Jfr. Dansk Eternit A/S's skriftlige montagevejledning fordres min. 14°. Tagets levetid forkortes derved betydeligt og der er risiko for fugtbeskadigelse af underliggende tagkonstruktion.

Ad. 7 – Fejl og forsømmelser:

I TP er taghældningen med K2 beskrevet som værende for ringe.

Utæthed i tagdækningen og tagets generelt meget dårlige tilstand er ikke beskrevet.

Taget burde have været karakteriseret med K3 og en bemærkning om utæthed (el. nærliggende risiko herfor) og dermed en advarsel om påtrængende behov for omgående udskiftning.

Ad. 7 – Overslag over udbedringsudgifter incl. moms

Udskiftning af ca. 24 stk. eternitbølgeplader med egnet tagdækningen f. eks. stålplader anslås at kunne udføres for ca. kr. 10.000,00.

Ad. 7 – Forbedringer:

Kr. 6.000,00.

Ad. 7 – Evt. forligsdrøftelser:

Ingen.
Se bemærkninger u. pos. 9.

Ad. 7 – Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Ad. 8 – Defekt murværk over yderdør i garage:

Som det fremgår af foto nr. 20 er der destrueret, løst og revnet murværk over yderdør i garage. På indv. side er der store pudsafskalninger. –Se foto nr. 20. (Her ses i øvrigt fugt på undersiden af tagpladerne).

Ad. 8 – Konklusion:

Destruktionen af murværket skyldes rystelser fra døren og utilstrækkelig armering (stålbjælke el. lign.) over dørhullet.

Ad. 8 – Fejl og forsømmelser:

Forholdet er beskrevet med K1 i TP.
Da der er nærliggende risiko for at konstruktionen svigter inden for overskuelig tid, burde forholdet have været beskrevet med min. K2.

Ad. 8 – Overslag over udbedringsomkostninger ind. moms:

Nedtagning af destrueret murværk, oplægning af muroverligger samt nyt murværk over dørhullet anslås at kunne udføres for kr. 2.000,00 incl. moms.

Ad. 8 – Forbedringer:

Ingen.

Ad. 8 – Evt. forligsdrøftelser:

Ingen.
Se bemærkninger under pos. 9.

Ad. 8 – Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Ad. 9 – Betongulv i garage:

Betonooverfladen på gulvet i garagen var meget porøs, udvasket og afskallet. Enkelte revner kunne ses. Især foran portåbningen. P.g.a. div. oplag var det ikke muligt at besigtige hele gulvet. Der kunne ikke registreres sætninger. Det var ikke muligt at konstatere, om der var fald på gulvet.

Ad. 9 – Konklusion:

Det udvaskede og afskallede betongulv skyldes primært salt fra bilen samt muligvis dårlig betonkvalitet.

Ad. 9 – Fejl og forsømmelser:

Skaderne på gulvet er ikke omtalt i TP. Burde have været beskrevet med karakteren K2.

Ad. 9 – Overslag over udbedringsomkostninger ind. moms:

Afhugning af løst og afskallet beton samt udlægning af nyt betonslidlag med fald mod portåbning skønnes at kunne udføres for kr. 3.500,00.

Ad. 9 – Forbedringer:

Kr. 2.000,00.

Ad. 9 – Evt. forligsdrøftelser:

For samtlige klagepunkter 1 – 9 foreslog skønsmanden et samlet erstatningsbeløb til klager på kr. 25.000,00 til fuld og endelig afgørelse.

Dette forslag blev efterfølgende accepteret af FN men forkastet af klager.

Ad. 9 – Eventuelt:

Ingen bemærkninger.