

Oversigt over klagepunkter:

1. Tagbeklædning
2. Manglende udluftning i tagrum over soveværelse
3. Inspektion af loft
4. Bebygget areal
5. Taghældning
6. Fri beton i gulvafløb
7. Håndvask beskadiget
8. Gulvet gynger
9. Dør til soveværelse er beskadiget

Klagers påstand:

1. Tagbeklædning

Der er udfældninger og afskalninger over hele tagfladen.

2. Manglende udluftning i tagrum over soveværelse

Der kan ikke konstateres ventiler i ydervægge eller tagflade for ventilering af tagrum over soveværelse. Indklager udelukker ikke, at der kan være forbindelse mellem tagrum over soveværelse og tagrum over den øvrige bolig.

3. Inspektion af loft

Ifølge indklager forefindes der gangbro på loft.

Indklager og indklagers repræsentant har ikke været oppe i tagrummet.

4. Bebygget areal

Oprindeligt har der været en garage i forbindelse med boligen.

Det meste af garagen er i tidens løb ombygget til soveværelse. En del af den tidligere garage er fortsat udhus.

5. Taghældning

Taghældningen er 12,6°.

Såfremt der skal udføres et nyt tag af eternittagplader skal taghældningen være 14° for at opnå garanti fra Dansk Eternitfabrik.

6. Fri beton i gulvafløb

Der er beton mellem afløbsrist og afløbsskål i gulvafløb under bord i badeværelse.

7. Håndvask beskadiget

Håndvask i badeværelse har en skade i emaljen.

8. Gulvet gynger

I tilstandsrapporten er oplyst, at gulvet gynger enkelte steder. Der er tale om trægulve.

I husets sokkel er der fire ventilationsriste. To i hver side af huset. Indklager mener, at der som følge af ristene er en utilgængelig krybekælder under gulvene.

Indklager mener af denne årsag, at skaden i trægulvkonstruktionen burde være karakteriseret med UN.

9. Dør til soveværelse er beskadiget

Indklager har ikke fremført klage over dør til soveværelse.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Tagbeklædning
Tagdækningen skønnes at svare til tilsvarende tagdækninger på tilsvarende huse af tilsvarende alder.
2. Manglende udluftning i tagrum over soveværelse
Den bygningssagkyndige afviser, at det på grundlag af besigtigelse kan fastslås, at tagrummet over soveværelset ikke er ventileret.
3. Inspektion af loft
Den bygningssagkyndige afviser, at loftsrummet kan besigtiges fra gangbro.
4. Bebygget areal
Arealer er registreret på grundlag af BBR ejermeddelelse.
5. Taghældning
Taghældningen er registreret at være mellem 1 og 15 grader. På grundlag af skøn er noteret, at taghældningen er 15 grader.
6. Fri beton i gulvafløb
Fri beton i gulvafløb var lovligt på opførelsestidspunktet.
7. Håndvask beskadiget
Håndvasken var ikke beskadiget på besigtigelsestidspunktet i xxxxx 2004.
8. Gulvet gynger
Den bygningssagkyndige vurderer, at karakteren for gulvene er korrekt.
9. Dør til soveværelse er beskadiget

Skaden på døren er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Det var overskyet og tørvejr på besigtigelsestidspunktet.

Øvrige forhold: Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 1.

Tagdækninger er udført af eternitbølgeplader, der sandsynligvis stammer fra husets opførelse i 19xx

Nogle tagplader er muligvis udskiftet i tidens løb.

Enkelte tagplader i den nederste række på havesiden er beskadiget.

Der er mos- og algebevoksninger på tagfladerne.

Beskadigede tagplader og mosbevoksninger er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 8.1.

Der er desuden udfældninger på tagpladerne. Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres utætheder i tagdækningen eller afskalninger ud over forannævnte skader.

Tagdækningens tilstand svarer generelt set til tilsvarende tagdækninger af samme alder.

Se fotos nr. 5, 6, 7 og 8.

Karakteristikken for tagdækningen kan der være forskellige meninger om, idet det ikke skønnes muligt på grundlag af besigtigelse eller supplerende undersøgelser at oplyse, hvornår bygningsdelen mister sin funktion. Der findes ikke en karakter, som svarer til denne karakteristik.

Ad 1. Konklusion:

Tagdækningens tilstand svarer generelt set til tilsvarende tagdækninger af samme alder.

Der er skader på tagdækningen, som er beskrevet i tilstandsrapporten. Desuden er der udfældninger, som ikke er beskrevet. Hvorvidt disse udfældninger er synlige afhænger eventuelt af vejrliget på besigtigelsestidspunktet.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Udfældninger burde være beskrevet i tilstandsrapporten, såfremt de var synlige på besigtigelsestidspunktet.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for demontering af den nuværende tagdækning og udførelse af ny tagdækning skønnes at udgøre kr. 120.000.

Ad 1. Forbedringer: Forbedringsandelen afhænger af, hvilke forudsætninger der ligger til grund for beregning af denne. Det skønnes ofte, at asbestholdige eternittagplader har en levetid på 40 – 50 år.

Skønnes den normale levetid til 50 år udgør forbedringsandelen 90 % svarende til kr. 108.000.

Skønnes den normale levetid til 40 – 45 år udgør forbedringsandelen 100 % svarende til kr. 120.000.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 2.

Det er sandsynligt, men ikke sikkert, at der mangler ventilation i tagrum over soveværelse.

Det kan ikke udelukkes, at der er ventilationsspalter oppe under tagpladerne. Desuden kan det ikke udelukkes, at der er forbindelse mellem tagrum over soveværelse og tagrum over den øvrige bolig.

I bagklogskabens lys burde punktet anføres i tilstandsrapport med en karakteristik UN. Det er sandsynligvis de færreste bygningssagkyndige, der ville være opmærksomme på dette.

Ad 2. Konklusion:

Det er sandsynligt, men ikke sikkert, at der mangler ventilation i tagrum over soveværelse.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

I tilstandsrapporten burde der være gjort opmærksom på, at tagrum over soveværelse muligvis ikke er ventileret.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udførelse af ventilation i tagrum over soveværelse skønnes at udgøre kr. 2.000.

Ad 2. Forbedringer:

Forbedringsandelen skønnes at udgøre 50 % svarende til kr. 1.000.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 3.

Tagrum kan kun ved normal besigtigelse inspiceres fra loftslem.

Ved loftslemmen ses enden af en gangbro, hvorpå der ligger et tykt lag isolering.

Desuden er der andre forhindringer i tagrummet.

Se fotos nr. 9 og 10.

Ad 3. Konklusion:

Tagrum kan kun ved normal besigtigelse inspiceres fra loftslem.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes ikke, at der er begået fejl eller forsømmelse som følge af, at tagrummet er besigtiget fra loftslemmen.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Ingen bemærkninger.

Ad 3. Forbedringer:

Ingen bemærkninger.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 3. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 4.

Som følge af bygningens nuværende indretning og udformning er det naturligt, at registrere boligen incl. soveværelse og det tilbageværende udhus som en bygning med et samlet areal på 117 m², og et boligareal, der skønnes at være i størrelsesorden 110 m².

Jeg har ikke opmålt arealerne, men alene vurderet disse på grundlag af de på nuværende tidspunkt foreliggende oplysninger.

Af tilstandsrapporten fremgår, at et samlet areal på 117 m² og et boligareal 117 m².

Det fremgår desuden af tilstandsrapporten, at disse arealer ikke er baseret på en opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, der i dette tilfælde er en BBR ejermeddelelse.

Se udhus på foto nr. 2.

Ad 4. Konklusion: Nogle få m² af det registrerede boligareal er udhus.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:

Der er tale om en i BBR ejermeddelelser ofte forekommende fejl, der videreføres i tilstandsrapporter.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Jeg har ingen forslag til prissætning af dette.

Ad 4. Forbedringer: Ingen bemærkninger.

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 4. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 5.

Taghældningen er ca. 13 grader.

Ifølge den nugældende vejledning for bølgeeternitplader fra Dansk Eternitfabrik anbefales en minimumshældning på 14 grader.

Ifølge vejledning af 1960 for bølgeeternitplader fra Dansk Eternitfabrik var anbefalingen på daværende tidspunkt en minimumshældning på 15 grader.

Der findes tilsvarende produkter, hvor den anbefalede minimumshældning er mindre. Der findes muligvis også produkter, hvor den er større.

Bygningssagkyndige skal ikke kende gamle vejledninger af denne art.

Det afgørende er, om det skønnes, at bygningsdelen mister sin funktion inden for en overskuelig tid eller ej.

Tagdækningen har på nuværende tidspunkt opretholdt sin funktion i 45 år, og det skønnes ikke at en taghældning på 1 eller 2 grader mindre end den anbefalede medfører, at bygningsdelen mister sin funktion inden for en overskuelig tid. Ville dette ske, var det sket for mange år siden.

Ad 5. Konklusion:

Taghældningen er ca. 13 grader, og det skønnes ikke, at dette medfører, at bygningsdelen mister sin funktion inden for en overskuelig tid.

Når tagdækningen skal udskiftes kan der vælges en tagdækning, som er egnet til den aktuelle taghældning.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes ikke, at der er begået fejl eller forsømmelser.

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for demontering af den nuværende tagdækning og udførelse af ny tagdækning skønnes at udgøre kr. 120.000.

Ad 5. Forbedringer: Forbedringsandelen afhænger af, hvilke forudsætninger der ligger til grund for beregning af denne. Det skønnes ofte, at asbestholdige eternittagplader har en levetid på 40 – 50 år.

Skønnes den normale levetid til 50 år udgør forbedringsandelen 90 % svarende til kr. 108.000.

Skønnes den normale levetid til 40 – 45 år udgør forbedringsandelen 100 % svarende til kr. 120.000.

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 5. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 6.	I gulvafløb i badeværelse er der beton mellem afløbsristen og afløbsskålen. Badeværelset er muligvis renoveret efter opførelsen i 19xx, men det skønnes, at gulvafløbet er det oprindelige. Se foto nr. 12. Der er ikke gulvvarme i badeværelset. I 1960 var det almindeligt, at gulvafløb blev udført, som det aktuelle. Der er tale om et ofte omtalt problem, som logisk set er vanskeligt at få øje på. Flisegulve og vægfliser udført i 1960-erne, 1970-erne og i mange tilfælde senere er ikke vandtætte ifølge undersøgelser udført af Statens Byggeforskningsinstitut, nuværende By og Byg. Når vandet kan trænge ind i betonplade gennem en stor vandret gulvflade er det ulogisk, at det ikke må trænge ind i den samme betonplade gennem en lille lodret betonflade i et gulvafløb
Ad 6. Konklusion:	Det skønnes, at gulvafløbet i badeværelset svarer til tilsvarende gulvafløb i huse af samme alder.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes ikke, at der er begået fejl eller forsømmelser.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for forsegling af beton i gulvafløb skønnes at udgøre kr. 1.000.
Ad 6. Forbedringer:	Det skønnes ikke at der opstår forbedring ved forsegling af betonfladerne i gulvafløbet.

Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 6. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 7.

Der er slået emalje af håndvasken i badeværelset.

Såfremt skaden var til stede i xxxxx 2004 burde den være beskrevet i i tilstandsrapporten og karakteriseret med K0.

Ad 7. Konklusion:

Såfremt skaden var til stede i xxxxxx 2004 burde den være beskrevet i i tilstandsrapporten.

Ad 7. Fejl og forsømmelser:

Såfremt skaden var til stede i xxxxxx 2004 er det en fejl og forsømmelse, at den ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Såfremt skaden skal udbedres bør håndvasken udskiftes.

Overslagspris for udskiftning af håndvasken udgør incl. moms kr. 3.000.

Ad 7. Forbedringer:

Forbedringsandelen skønnes at udgøre 50 % svarende til kr. 1.500.

Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 7. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 8.

I en del af stuen er gulvet eftergivende ved belastning.

Af tilstandsrapporten fremgår, at gulvet gynger lidt enkelte steder. Skaden er karakteriseret K1. Det fremgår af en note, at dette indikerer, at påklodsninger er skredet eller på anden måde mangelfuld.

En sådan skade bliver ofte beskrevet og karakteriseret, som det er sket i det aktuelle tilfælde. Dette skyldes, at bygningsdelen normalt ikke mister sin funktion inden for en overskuelig tid.

Når lægmand påstår, at skaden kan være mere omfattende end skønnet, kan det ikke afvises uden udførelse af supplerende undersøgelse. Dette gøres ved at demontere og reetablere gulvet. Den i tilstandsrapporten beskrevne skade udbedres i så fald i forbindelse med reetableringen.

Gulvområder fremgår af vedlagte foto nr. 15.

Ad 8. Konklusion:

Det skønnes, at skaden er korrekt beskrevet og karakteriseret i tilstandsrapporten.

Ad 8. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse.

Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for demontering og reetablering af gulvet incl. udbedring af skaden udgør incl. moms kr. 5.000.

Ad 8. Forbedringer:

Det skønnes ikke, at udbedringen medfører en forbedring.

Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 8. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 9.

Døren til soveværelset er beskadiget.

Skaderne burde være beskrevet i tilstandsrapporten og karakteriseret K0 eller K1.

Se vedlagte fotos nr. 13 og 14.

Ad 9. Konklusion:

Døren til soveværelset er beskadiget.

Ad 9. Fejl og forsømmelser:

Skaderne burde være beskrevet i tilstandsrapporten, såfremt de var til stede i xxxxxx 2004.

Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af dørpladen skønnes at udgøre kr. 4.000.

Ad 9. Forbedringer:

Forbedringsandelen skønnes at udgøre 50 % svarende til kr. 2.000.

Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 9. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.