

5079

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Over 90 punkterede termoruder, 2. Konstruktionsfejl i tagrygning og 3. Indbygningsspejl i badeværelse matterer.
Klagers påstand:	Det er klagens påstand: 1. at den byggesagkyndige bør afdække problemerne med de punkterede termoruder. 2. En lokal tømrermester har udtalt, at undertaget er afsluttet forkert i rygning. 3. Det store indbyggede spejl i badeværelset er tydeligt matteret. En skade som burde være omtalt i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. At der ikke var synlige tegn på punkterede termoruder. Man har konstateret, at ruderne er mærket 12/94 og således fra husets opførelse. 2. Undertagets afslutning som ventileret rygning er efter forskrifterne. 3. At matteringen af spejlet i badeværelset ikke var synligt matteret ved besigtigelsen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Kendes ikke.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>												
at den byggesagkyndige bør afdække problemerne med de punkterede termoruder.	Gennemgangen for identifikation af punkterede termoruder viser, at et stort antal termoruder er punkterede. Der er tale om mindre ruder i størrelserne: 26x35, 34x35, 27x37, 35x37 samt 40x35. Altså små termoruder. Optællingen viste: <table> <tr> <td>Termorude i størrelse 27 x 35 cm</td><td>47 stk</td></tr> <tr> <td>Termorude i størrelse 27 x 37 cm</td><td>9 stk</td></tr> <tr> <td>Termorude i størrelse 34 x 35 cm</td><td>33 stk</td></tr> <tr> <td>Termorude i størrelse 35 x 37 cm</td><td>11 stk</td></tr> <tr> <td>Termorude i størrelse 40 x 35 cm</td><td>8 stk</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td>108 stk</td></tr> </table> Antallet skal ses i forhold til et samlet antal ruder på 265 stk.. De punkterede termoruder er identificeret ved den indvendige film på glasset mellem ruderne. Man kan tale om et kondensafsæt.	Termorude i størrelse 27 x 35 cm	47 stk	Termorude i størrelse 27 x 37 cm	9 stk	Termorude i størrelse 34 x 35 cm	33 stk	Termorude i størrelse 35 x 37 cm	11 stk	Termorude i størrelse 40 x 35 cm	8 stk	I alt	108 stk
Termorude i størrelse 27 x 35 cm	47 stk												
Termorude i størrelse 27 x 37 cm	9 stk												
Termorude i størrelse 34 x 35 cm	33 stk												
Termorude i størrelse 35 x 37 cm	11 stk												
Termorude i størrelse 40 x 35 cm	8 stk												
I alt	108 stk												
Ad 1. Konklusion:	40 % af husets termoruder er punkterede. Der er ikke tale om meget tydelige kondensafsæt på glasset mellem ruderne, men alle de punkterede ruder er identificeret i godt vejr, hvor kondensafsættet er minimalt. Ved omslag i vejret vil kondensafsættet være tydeligere.												
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Punkterede termoruder har i hele perioden fra 1. januar 1996, hvor huseftersynsordningen startede haft stor opmærksomhed, og der er således ingen tvivl om, hvorvidt termoruder skal efterses. Det skal de. Videre må betragtningen føre frem til, at den byggesagkyndige bør konstatere fejl ved nogle ruder og derefter få mistanke om, at her er noget galt. Et problem af disse dimensioner bør identificeres.												

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	At afmontere glaslister og termoglas samt montere 108 nye termoruder. Det forudsættes, at den udførende glarmester tager alle mål på stedet. Pris, kr. 48.000,-
Ad1. Forbedringer inkl. moms:	Termoruderne er fra 12/94, og således 10,5 år. Ser vi for forventede levetider, så er termoruders levetid estimeret til 25 - 30 år. Forbedringen kan således sættes til 35%. Eller Kr. 16.800,-
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke muligt, da den byggesagkyndig ikke mødte op
Ad1. Eventuelt	Intet

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Konstruktionsfejl i tagrygning	Undertaget er ført op i rygningen i den løsning som hedder ventileret rygning uden mørtel.
Ad 1. Konklusion:	Den ventilerede rygning er udført efter forskrifterne for ventilerede rygninger uden mørtel. Udførelsen er ikke fejlbehæftet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad1. Forbedringer:	
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke muligt da den byggesagkyndige ikke mødte op. Imidlertid er tagets principper gennemgået og forklaret for klager, der ikke har yderligere bemærkninger.
Ad1. Eventuelt	Intet

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>						
Indbygningsspejl i badeværelse matterer.	Det omhandlede spejl i badeværelset har målene 148 x 86 cm. Spejlet er oplyst med to spot, og netop hvor lampernes lyskegle rammer spejlet er der dannet en mattering. Matteringen er tydelig.						
Ad 1. Konklusion:	Klagers observation er korrekt. Spejlet er med matteringer. Man kan naturligvis sige, at der er tale om en kosmetisk skade, men pletter på et spejl udgør naturligvis en særlig omstændighed.						
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Vi skal her se på tilstandsrapportens virkeområde. Tilstandsrapporten skal beskrive skader mv. på husets bygningsdele. I den aktuelle situation er der tale om et fastmonteret spejl. Spejlet er monteret som inventar og ikke indmuret som bygningsdel. På den baggrund har den byggesagkyndige ikke begået nogen fejl, idet et spejlet er monteret som inventar og således ikke omfattet tilstandsrapporten.						
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Et ny spejl som eksisterende koster: <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Nyt spejl</td><td style="text-align: right;">3.000,-</td></tr> <tr> <td>Montering</td><td style="text-align: right;">600,-</td></tr> <tr> <td>I alt kr.</td><td style="text-align: right;">3.600,-</td></tr> </table>	Nyt spejl	3.000,-	Montering	600,-	I alt kr.	3.600,-
Nyt spejl	3.000,-						
Montering	600,-						
I alt kr.	3.600,-						
Ad1. Forbedringer:	Ingen						
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke muligt, da den byggesagkyndig ikke mødte op						
Ad1. Eventuelt	Intet						