

Oversigt over klagepunkter:

1. Tagkonstruktionens styrke
2. Undertag
3. El-installationer i køkken
4. HFI relæ på loftet
5. Gulv i stue

Klagers påstand:

1. Tagkonstruktionens styrke er utilstrækkelig og ringere, end tagkonstruktioner i tilsvarende huse af samme alder.
Der er udskæringer i tagkonstruktionen, som ikke har tilstrækkelig styrke i tilfælde af brand.
2. Indklager mener, at der skal være undertag.
3. I køkken er der el-installationer, som ikke fungerer korrekt.
4. Klagen omhandler så vidt det blev forklaret ved synsforretningen ikke HFI relæ i tagetage, men løse el-ledninger ved el-tavle i tagetagen.
5. Der er fugtskjolder på gulv i stue, som kan skyldes utætheder i gulvvarmeslanger. Trægulv i stue er ifølge indklager udført af sælger for et par år siden.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Som følge af den bygningssagkyndiges fravær har jeg pr. telefon spurgt ham om hans faglige forudsætninger, og om han kan huske de synlige el-installationer i køkken kabelføring over el-tavle i tagetagen.

Den bygningssagkyndige har oplyst, at han er arkitekt. Han erindrer ikke de synlige el-installationer i køkken og kabelføring over el-tavle i tagetagen.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

. Det var tørvejr og overskyet på besigtigelsestidspunktet.

Øvrige forhold:

Efter overtagelse af huset den xx.xx. 2005 har indklager nedbrudt vægge, loft, skunkvægge, skråvægge og vægbeklædninger i tagetagen.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 1.

På besigtigelsestidspunktet var vægge, loft, skunkvægge, skråvægge og vægbeklædninger i tagetagen stort set demonteret, således at det var muligt at se mere af tagkonstruktionen og få et bedre overblik, end på tidspunktet, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Tagkonstruktionen består af nogle gamle spær, der i hovedtræk kan beskrives som primære spær.

Desuden er der en nyere spærkonstruktion, der kan beskrives som sekundære spær. De primære spær bærer de sekundære spær.

De gamle primære spær opfylder ikke og skal ikke nødvendigvis opfylde de nugældende krav. Det kan ikke udelukkes, at den gamle spærkonstruktion er ulovlig, men der er i så fald ikke tale om en åbenlys overtrædelse af bygningslovgivningen.

Det skønnes derimod, at de nyere sekundære spær i nogen udstrækning ikke opfylder de krav, der var gældende udførelsestidspunktet. Der er ikke tegn på skader, men det kan ikke udelukkes, at der kan opstå skader. Et tidspunkt, hvor der var risiko for skader, var i stormen omkring årsskiftet 2004-2005. Problemet er på nuværende tidspunkt åbenlyst for en ingeniør med statisk ekspertise og erfaring. Det er derimod ikke åbenlyst for andre fagmænd og lægmænd.

Se fotos nr. 1 – 6.

Ad 1. Konklusion:

Det skønnes, at den gamle, primære spærkonstruktion kan være ulovlig, men i givet fald er det ikke åbenlyst.

Det skønnes derimod, at den sekundære spærkonstruktion er ulovlig, hvilket er åbenlyst for en ingeniør med statisk ekspertise og erfaring. Det er derimod ikke åbenlyst for andre fagmænd og lægmænd.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Såfremt tilstandsrapporten er udarbejdet af en ingeniør med statisk ekspertise og erfaring skønnes, at det kan være en fejl, at problemet med de sekundære spær ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for forstærkning af tagkonstruktionen, således at de nye, sekundære opfylder gældende krav udgør kr. 15.000.

Overslagspris for udskiftning af tagkonstruktionen, således at den opfylder gældende krav udgør kr. 175.000.

Beløb er excl. eventuelle ændringer af etageadskillelsen, som ikke kan vurderes på det foreliggende grundlag.

Ad 1. Forbedringer: Forstærkning af tagkonstruktionen, således at de nye, sekundære spær opfylder gældende krav medfører ikke forlænget levetid for tagkonstruktionen, og dermed ikke forbedring.

Udførelse af en ny tagkonstruktion m.v. til erstatning af den 115 år gamle tagkonstruktion skønnes at medføre en forbedring på 80 % svarende til kr. 140.000.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 2.	Der er ikke undertag, og der skal ikke være undertag. Tagdækningen er eternitbølgeplader. Se fotos nr. 3 - 6.
Ad 2. Konklusion:	Der er ikke undertag, og der skal ikke være undertag.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke begået fejl eller forsømmelse.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Der skal ikke udføres udbedring som følge af, at der ikke er undertag.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 3.	Jeg kan ikke bekræfte eller afkræfte, at der er el-installationer i køkken, som ikke fungerer. Der udføres ikke funktionsafprøvning ved udførelse af huseftersyn i forbindelse med udførelse af Tilstandsrapporter. I en niche i køkkenet er der el-installationer, som er åbenlyst ulovlige. Se vedlagte foto nr. 7.
Ad 3. Konklusion:	I en niche i køkkenet er der el-installationer, som er åbenlyst ulovlige.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Åbenlyst ulovlige el-installationer i køkkenet burde være beskrevet i Tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det skønnes, at overslagspris for lovliggørelse af ulovlige installationer i niche i køkken udgør kr. 2.000. Heri er ikke indeholdt eventuelle ulovlige installationer, som ikke er synlige.
Ad 3. Forbedringer:	Der skønnes ikke, at lovliggørelse af installationer medfører forbedringer.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 4.

Som følge af, at vægbeklædning og loft i tagetagen er nedbrudt efter overtagelsen er det uklart, i hvilken udstrækning, der var synlige, ulovlige el-installationer ved el-tavlen i tagetagen på tidspunktet, hvor Tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Det skønnes på det foreliggende, uklare grundlag, at der var en synlig, løs el-ledning over el-tavlen, som burde være omtalt i Tilstandsrapporten. Det er dog ikke sikkert, at denne ledning er ulovlig, idet det ikke er sikkert, at den er strømførende.

På nuværende tidspunkt er der flere tilsvarende ledninger ved el-tavlen, men det skønnes, at de ikke var synlige, da Tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Se vedlagte foto nr. 8 og 9.

Ad 4. Konklusion:

Det skønnes, at der var en synlig, løs el-ledning over el-tavlen, som burde være omtalt i Tilstandsrapporten.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der var en synlig, løs el-ledning over el-tavlen, som burde være omtalt i Tilstandsrapporten.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Det skønnes, at overslagspris for fjernelse af en løs el-ledning over el-tavle i tagetagen udgør kr. 1.000.

Ad 4. Forbedringer:

Der skønnes ikke, at fjernelse af en løs el-ledning over el-tavle i tagetagen medfører forbedringer.

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 4. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 5.

Der er fugtskjolder enkelte steder på trægulv i stue.

Fugtskjolderne findes ved samlinger – sandsynligvis fer-not samlinger i gulvbrædderne.

Fugtskjolderne giver indtryk af, at disse skyldes oppefra kommende fugt, og ikke fugt, som er trængt op gennem gulvbrædderne nedefra.

Fugtskjolderne skønnes at være kosmetiske skader. Der er ikke tegn på opfugtning af gulvbrædderne.

Se fotos bilag 10, 11 og 12.

Ad 5. Konklusion:

Der er fugtskjolder enkelte steder på trægulv i stue.

Det skønnes, at fugtskjolderne er kosmetiske skader.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:

Såfremt fugtskjolderne var til stede, da Tilstandsrapporten blev udarbejdet, kunne – men ikke skulle – de være beskrevet i Tilstandsrapporten.

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Det skønnes, at der ikke skal foretages udbedring.

Ad 5. Forbedringer:

Ingen bemærkninger.

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 5. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.