

Oversigt over klagepunkter:

1. Revner i bagmure og indervægge
2. Huller i linoleumsgulv i køkken
3. Lunker i klinkegulve i brusenicher
4. Kiplægte er kollapsede
5. Skyggelister

Klagers påstand:

1. Revner i bagmure og indervægge

En uge efter overtagelse af huset konstaterede indklager, at der er revner i bagmure og indervægge. Det er værst i teknikrum/udhus og i værelse ved siden af teknikrum.

Desuden er der en revne i facaden ud for værelset.

2. Huller i linoleumsgulv i køkken

Kort tid efter overtagelse af huset opdagede indklager, at der er huller i vinylgulv i køkken.

Indklager påpeger, at der kan være skader på undergulvet, som er udført af spånplader.

3. Lunker i klinkegulv i bruseniche

I brusenicher står der vand på flisegulve efter bad.

Indklager påpeger, at der kan være risiko for skader på gulvkonstruktioner i tilstødende rum.

4. Kiplægte er kollapsede

Kipplanke under rygningstegen er beskadiget og hælder mod syd.

5. Skyggelister

Der manglede skyggelister enkelte steder på overtagelsestidspunktet.

Den bygnings sagkyndiges forklaring:

1. Revner i bagmure og indervægge

Den bygnings sagkyndige mener, at der er tale om svindrevner.

2. Huller i linoleumsgulv i køkken

Der var ikke huller i vinylgulvet, da tilstandsrapporten blev udarbejdet i xx 2005.

3. Lunker i klinkegulv i bruseniche

Den bygnings sagkyndige mener ikke, at lunger i gulve i brusenicher medfører særlig risiko for fugtskader på gulvkonstruktioner i de tilstødende rum, idet gulve i brusenicher skal være vandtætte.

4. Kiplægte er kollapsede

Den bygnings sagkyndige henviser til, at der i tilstandsrapporten er beskrevet, at "Rygningssten har svaj/hælder mod syd".

5. Skyggelister

Ingen bemærkninger.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Sne, blæst og islag.

Øvrige forhold:

Som følge af, at der ved synsforretningen var sne på taget, har jeg den xx.xx. 2006 genbesigtiget taget

udefra. På dette tidspunkt var ingen af parterne til stede.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 1.	<p>Der er revner i bagmure og indervægge. Se fotos nr. 1 - 8.</p> <p>Desuden er der en revne i facade mod syd. Se foto nr. 17.</p> <p>Revnerne er ikke omtalt i tilstandsrapporten.</p> <p>Det skønnes, at revnerne skyldes svind, idet det skønnes, at bagmure og indervægge er udført af letbetonelementer, der normalt svinder. I udhus er væggene dog beklædt med plader, og revnerne findes i samlinger</p> <p>Det er muligt, at konstruktive forhold og sætninger er medvirkende årsag til revnerne.</p> <p>Indklager har udarbejdet statiske beregninger med det formål, at bevise, at husets stabilitet ikke opfylder kravene. Beregningerne er helt eller delvis udarbejdet på grundlag af normer m.v. der er nyere end huset, og derfor ikke gældende. Før sådanne beregninger kan udarbejdes, skal der udføres undersøgelser ved destruktive indgreb. Ligeledes skal der udføres eller fremskaffes geotekniske undersøgelser for at udelukke, at sætninger ikke er årsag til revner.</p> <p>Normalt karakteriseres revner i et omfang, som det aktuelle, som svindrevner. Ligeledes er det - om end ikke normalt så almindeligt - at tilsvarende huse ikke er undersøgt for stabilitet, og ikke opfylder de gældende krav, såfremt dette undersøges.</p>
Ad 1. Konklusion:	<p>Såfremt årsagen til revnerne skal klarlægges, skal der udføres geotekniske undersøgelser og undersøgelser ved destruktive indgreb.</p> <p>Revnerne burde være beskrevet i tilstandsrapporten og karakteriseret som UN.</p>

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Det er en fejl og forsømmelse, at revnerne ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris kan først beregnes, når det er afklaret, hvad der er årsag til revnerne.

Ad 1. Forbedringer: Forbedringsandelen kan først beregnes, når det er afklaret, hvad der er årsag til revnerne.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 2.

Der opstår vandsamlinger på flisegulve i brusenicher efter bad. Dette skyldes især, at rammer til afløbsriste ligger relativt højt i forhold til de omkringliggende gulvfliserne. Se fotos nr. 11 og 12.

På nuværende tidspunkt beskrives dette normalt i en tilstandsrapport, uanset at der er en udførelsesfejl og ikke en skade.

Ifølge bygningsreglement for småhuse af 1985 er der følgende krav til gulve i badeværelser:

1. Gulv- og vægflader udføres, så de kan modstå normalt forekommende mekaniske og kemiske påvirkninger.
2. I rum med gulvafløb skal gulvet have tilstrækkeligt fald mod afløbet.

Der er ikke tegn på eller mistanke om, at det første punkt ikke er opfyldt.

Det andet punkt er ikke opfyldt, og derfor er gulvene ikke lovlige.

Det er ifølge en tidligere udtalelse fra Boligstyrelsen således, at bygningsagkyndige skal ikke nødvendigvis kende tidligere gældende bygningsreglementer. Derfor er dette ikke en åbenlys ulovlighed.

Ad 2. Konklusion:

Normalt vil vandsamlinger på gulve i brusenicher, som de aktuelle, blive beskrevet i en tilstandsrapport. Det er ikke en skade eller nærliggende risiko for skade, men som følge af ordningens udformning skal den have en karakter. Karakteren kan være K1.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Vandsamlinger på gulve i brusenicher er ikke omtalt i tilstandsrapporten, og det er et juridisk spørgsmål, om det er en fejl eller forsømmelse.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for ændring af gulve og afløb i brusenicher, således at der ikke er vandsamlinger på gulve, udgør incl. moms kr. 6.000.

Ad 2. Forbedringer: Det skønnes ikke, at dette medfører en forlænget levetid og forbedring.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 3.	<p data-bbox="571 383 1342 450">Der er huller i linoleumsgulv i køkken. Se fotos nr. 9 og 10.</p> <p data-bbox="571 495 1310 562">Såfremt skaderne var til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, skulle de omtales i denne.</p> <p data-bbox="571 607 1257 674">Det er ikke muligt ved besigtigelse at se, hvornår skaderne er opstået.</p> <p data-bbox="571 719 1334 860">Det kan ikke udelukkes, at der kan være skader på undergulvet, men normalt er der ikke større risiko som følge af skader, en den risiko der er for skader på undergulve ved kanterne af en linoleumsbelægning.</p>
Ad 3. Konklusion:	Der er huller i linoleumsgulv i køkken.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Såfremt skaderne var til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, er det en fejl og forsømmelse, at de ikke er omtalt i denne.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for udbedring af skader på linoleumsgulv i køkken udgør incl. moms kr. 3.000.
Ad 3. Forbedringer:	Det skønnes ikke, at dette medfører en forlænget levetid og forbedring.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 4.

Tagrygningen ligger irregulært og hælder i det mindste delvis mod syd.

Se fotos nr. 13 – 16.

Skaden er beskrevet i tilstandsrapporten.

Såfremt årsagen til skaden kan konstateres ved besigtigelse, kan den bygningssagkyndige beskrive dette i en note.

Den præcise årsag til skaden kan først beskrives, når tagrygningen demonteres i forbindelse med udbedring af skaden. Det kan ikke udelukkes, at rygningssplanken under rygningen skal udskiftes helt eller delvis.

Ad 4. Konklusion:

Tagrygningen ligger irregulært og hælder i det mindste delvis mod syd.

Skaden er beskrevet i tilstandsrapporten.

Skaden skal karakteriseres som K2 eller K3.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes ikke, at der er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring af skader på rygning incl. underlag for denne udgør incl. moms kr. 7.500.

Overslagspris for udbedring af skader på rygning excl. underlag for denne udgør incl. moms kr. 5.000.

Prisdifferencen, som er sagens kerne, skønnes således at udgøre incl. moms kr. 2.500.

Ad 4. Forbedringer: Det skønnes ikke, at dette medfører en forlænget levetid og forbedring.

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 4. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 5.

Der mangler ikke skyggelister på nuværende tidspunkt.

Såfremt der manglede skyggelister på overtagelsestidspunktet kan dette skyldes en skade eller en mangel under udførelsen.

Såfremt der manglede skyggelister på tidspunktet, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet, burde dette være beskrevet.

Se fotos nr. 18.

Ad 5. Konklusion:

Det kan ikke udelukkes, at der skulle være beskrevet manglende skyggelister i tilstandsrapporten.

Karakteren burde være K0.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:

Såfremt der manglede skyggelister på tidspunktet, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet, er det en fejl og forsømmelse.

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for opsætning af manglende skyggelister skønnes at udgøre incl. moms kr. 1.000.

Ad 5. Forbedringer:

Det skønnes ikke, at dette medfører en forlænget levetid og forbedring.

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 5. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.