

Oversigt over klagepunkter:

1. Revnedannelser over vinduer og yderdør
2. Mur under vindue i stue
3. Ulovlige el-installationer

Klagers påstand:

1. Revnedannelser over vinduer og yderdør:

Der er revner i murværk over 5 vinduer og en dør.

Revnerne blev konstateres ca. 2 uger efter overtagelse af huset.
Overtagelsestidspunktet var den xx.xx. 2006.

2. Mur under vindue i stue:

Der er revner i murværk under et vindue i stue.

Revnerne blev konstateres ca. 2 uger efter overtagelse af huset.

3. Ulovlige el-installationer

El-installation til en lampe i et trapperum er ulovlig. Dette er konstateret af en el-installatør efter overtagelsestidspunktet.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Revnedannelser over vinduer og yderdør:

Ifølge den bygningssagkyndige var der ikke revner over vinduer og yderdør den xx.xx. 2006, hvor huseftersynet fandt sted.

2. Mur under vindue i stue:

Ifølge den bygningssagkyndige var der ikke revner under vindue i stue den xx.xx. 2006, hvor huseftersynet fandt sted.

3. Ulovlige el-installationer

Den bygningssagkyndige forklarer, at den aktuelle installation ikke skal beskrives i en tilstandsrapport.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

. Vejret var godt med solskin.

Øvrige forhold:

Den tidligere ejer deltog i skønsforretningen efter aftale med den bygningssagkyndige.

Ifølge den tidligere ejer var der ikke revner i murværk over og under vinduer og dør på tidspunktet for udførelse af huseftersynet denxx.xx.2006.

Den tidligere ejer oplyste, at han selv har lavet installationen til lampen i trapperummet for mange år siden. Dette fremgår ikke af ejeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten. Den tidligere ejer oplyste, at han ikke er autoriseret el-installatør.

Revnerne i facader og gavle er anmeldt til ejerskifte forsikringsselskab. Denne sag er ifølge indklager ikke afsluttet.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 1.

Der er revner over følgende vinduer og yderdør:

Yderdør i gavl mod øst – se foto nr. 2
Vindue mod øst – se foto nr. 1
Kældervindue mod syd - se fotos nr. 3 og 4
Vindue mod vest – se fotos nr. 5 og 6
Kældervindue mod vest - se foto nr. 7
Kældervindue mod nord - se foto nr. 8

De fleste revner er relativt små, og nogle revner kan ikke ses på fotos.

Der er tidligere udført reparation over kældervindue mod syd.

Det er ikke muligt ved besigtigelse i xx. 2006 med sikkerhed at fastslå, om der var revner over vinduer og yderdør den xx.xx.2006. Det er usædvanligt, at der inden for en så kort periode opstår revner over så mange vinduer i samme hus. Det kan dog skyldes den lange frostperiode i vinteren 2006. Revner viser sig ofte efter en sådan periode.

Ad 1. Konklusion:

Såfremt der i xx 2006 var revner over vinduer og yderdør, som på nuværende tidspunkt, skulle disse være omtalt i tilstandsrapporten, og jeg ville i så fald give karakteren K2.

På grundlag af besigtigelse i xx 2006 er det ikke muligt med sikkerhed at afgøre om revnerne fandtes i xx.2006.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

På grundlag af besigtigelse i xx.xx. 2006 er det ikke muligt med sikkerhed at afgøre om der er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring af skader afhænger dels af, om der er anvendt stålbjælker eller armeringsjern over vinduer og yderdør, og dels af hvilke skader, der er opstået på skjulte ståldele.

Det er muligt, at alle eller nogle bjælker skal udskiftes. Omvendt er det muligt, at der kun er behov for reparation af fuger over nogle eller alle muråbninger.

Afklaring af arbejdets omfang forudsætter udførelse af destruktive indgreb.

Det skønnes, at overslagsprisen er mellem kr. 5.000 og kr. 40.000.

Ad 1. Forbedringer: Forbedringsandelen afhænger af, om bjælkerne udskiftes eller om kun fuger reparerer. Det skønnes at forbedringsandelen udgør 0 % - 80 procent afhængig af arbejdets omfang.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 2.

Der er revner under vindue ved stue. Se fotos nr. 9 og 10.

Revnerne er tidligere blevet repareret.

Det er ikke muligt ved besigtigelse i xx 2006 med sikkerhed at fastslå, om der var revner i brystning under vindue ved stue den xx.xx.2006.

Revnerne, som tidligere er repareret, kan være opstået som følge af den lange frostperiode i vinteren 2006. Revner viser sig ofte efter en sådan periode.

Ad 2. Konklusion:

Såfremt der i xx 2006 var revner i brystning under vindue i stue, som på nuværende tidspunkt, skulle disse være omtalt i tilstandsrapporten, og jeg ville i så fald give karakteren K2.

På grundlag af besigtigelse i xx 2006 er det ikke muligt med sikkerhed at afgøre om revnerne fandtes i xx 2006.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

På grundlag af besigtigelse i xx 2006 er det ikke muligt med sikkerhed at afgøre om der er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring af revner i brystning under vindue i stue udgør kr. 12.000. Det skønnes, at bjælken over det underliggende kældervindue skal udskiftes.

Ad 2. Forbedringer:

Forbedringsandelen skønnes at udgøre 50 % svarende til kr. 6.000.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 3.

På foto nr. 11, som beklageligvis er utydelig, anes en blød ledning mellem loftslampe i trapperum og væg. Den tidligere ejer har forklaret, at ledningen forsyner lampen, er ført hen over loft og ned i kælderen, hvor den er tilsluttet el-installationen. Nedføringen ses på foto nr. 12.

På grundlag af den givne forklaring skønnes, at installationen til lampen er ulovlig.

Hvorvidt dette er åbenlyst ulovligt for en bygningssagkyndig afhænger af dennes kvalifikationer. Den bygningssagkyndige skal for at afgøre om installationen er ulovlig kende kravene i stærkstrømsreglementet på udførelsestidspunktet, hvilket ikke er et krav.

Ad 3. Konklusion:

Når der ses bort fra ejers oplysninger skulle den ulovlige el-installation ikke være omtalt i tilstandsrapporten.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for lovgiggørelse af installationen til lampen i trapperummet udgør kr. 1.500. Det forudsættes, at installationen udføres synlig.

Ad 3. Forbedringer:

Udførelse af en lovlig installation er en 100 % forbedring, idet der ikke har været en lovlig installation.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 3. Eventuelt: Ingen bemærkninger.