

Oversigt over klagepunkter:

1. Undertag ved tagrende
 2. Utæt tag på carport
 3. Defekt finer på tre dørplader
 4. Gulve sunket op til 12 mm
 5. Rå dangreb i en dør i havestue
 6. Fugtskade i gulv i værelse
 7. Afløbsrør fra toilet
 8. Ridser på vinduer
 9. Ulovlig el-installation
 10. Utæt tag i havestue
-

Klagers påstand:

1. Undertag ved tagrende

Undertaget er mørnet væk ved tagrender.

Efter overtagelsestidspunktet er der dryppet vand ned i havestuen tre steder, hvilket skyldes skader på undertaget.

Indklager har ikke konstateret, at der er dryppet vand ned fra udhænget andre steder.

2. Utæt tag på carport

Der er tre huller i tag i carport.

3. Defekt finer på tre dørplader

På overtagelsestidspunktet var der skader i finer på 5 døre. I tilstandsrapporten er der kun omtalt to døre.

Dørene er spartlet og malet, hvorfor skaderne ikke kan ses.

4. Gulve sunket op til 12 mm

På overtagelsestidspunktet var gulvet sunket i gang, stue og værelse.

Skaden er afhjulpet i gang, idet fodlisterne er sænket op til 10 mm.

På tidspunktet, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet, var der ikke væg til væg tæpper i rummene.

5. Rå dangreb i en dør i havestue

På overtagelsestidspunktet var der rå dangreb i to døre i havestuen. I tilstandsrapporten er der kun omtalt en dør med rå dangreb.

En af dørene er repareret.

6. Fugtskade i gulv i værelse

Indklager har frafaldet dette punkt.

7. Afløbsrør fra toilet

På overtagelsestidspunktet var der en utæthed i afløbsrør fra toilet. Utætheden medførte lugtgene.

Kloakrør er udskiftet.

8. Ridser på vinduer

Der er ridser i rude i dør mellem stue og udestue, i to ruder i havestue og i en rude i hoveddør.

9. Ulovlig el-installation

Løftlysinstallation er udført med fast installation af 2×0,75² ledninger, men med afbryder for løse ledninger.

På overtagelsestidspunktet var der en ulovlig samleinstallation ved dør i udhus, og installation til jordspyd var ikke lovlig.

10. Utæt tag i havestue

Det regner ind i havestuen.

Efter overtagelsestidspunktet er der dryppet vand ned i havestuen tre steder, hvilket skyldes skader på undertaget.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Undertag ved tagrende

Undertagets afslutning ved tagfod var normal på udførelsestidspunktet i 1977. Undertaget er forvitret over tagrender, med der er ikke tegn på fugtskader på tagudhæng af denne årsag, og fugtpåvirkningen er meget lille.

Der er ikke afstandslister mellem lægter og spær, hvorfor lægterne forhindrer, at der løber vand ned ad undertaget.

2. Utæt tag på carport

Plasttagplader på carport er mere end 10 år gamle og må forventes af være nedslidte.

Hullerne kan være opstået efter udarbejdelse af tilstandsrapporten.

3. Defekt finer på tre dørplader

Der er tale om kosmetiske skader.

4. Gulve sunket op til 12 mm

Sænkninger i gulvene kunne ikke konstateres ved huseftersynet, idet de var skjult af tæpper og møbler.

Ved besigtigelsen var der ingen tegn på
gængende gulve.

5. Rådgang i en dør i havestue

Ingen yderligere kommentarer.

6. Fugtskade i gulv i værelse

Ingen kommentarer.

7. Afløbsrør fra toilet

Afløbsrør i jord kan ikke besigtiges og
derfor ikke beskrives i tilstandsrapporten.

8. Ridser på vinduer

Ingen kommentarer.

9. Ulovlig el-installation

Ved huseftersynet kunne der ikke
konstateres ulovlige el-installationer.

10. Utæt tag i havestue

Vandindtrængningen skyldes ikke
forvitringen i undertaget, men derimod
regnvand på tagoverfladen på udestuen,
der af vestenvinden presses op under
udhænget, hvilket kun kan konstateres, når
det drypper ned.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Det var godt vejr med solskin på
besigtigelsestidspunktet.

Øvrige forhold:

Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 1.

I dette punkt omtales fodblik excl. fodblik over udestue, som omtales i ad 10.

Undertaget er udført af plastfolie med armeringstråde. Ved tagfoden er der ikke forblik, og undertaget er forvitret ved tagrenderne.

På opførelsestidspunktet i 1977 blev der stort set aldrig udført fodblik ved undertage. Undertagets afslutning svarer derfor til tilsvarende bygningsdele på huse af samme alder.

I dag er det en udbredt opfattelse, at det er et stort problem, hvis der ikke er fodblik. Påstanden er, at der løber vand fra undertaget og ned på udhænget, hvorved dette beskadiges.

Andre bygningsdele kan være 100 – 1.000 gange mere udsat for skader uden at dette giver anledning til bemærkninger. Eksempler på dette er vindskeder og dækbrædder på vindskeder, som udsættes for fugt hver gang der regner.

Problemet ved tagfoden er normalt følgende kort fortalt. Fygesne trænger ind på undertaget. Når sneen smelter løber der vand ned ad undertager. Dette vand løber ned på udhænget. Træet bliver fugtigt, men tørrer i løbet af kort tid. Når dette sker, er det koldt, hvorfor svampe ikke er særlig aktive. Det er ikke hvert år, at der kommer fygenes ind på undertaget. Der opstår stort set aldrig skader af denne årsag.

Se fotos nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6.

Ad 1. Konklusion:

Undertagets afslutning ved tagfoden svarer til tilsvarende bygningsdele på huse af samme alder.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udførelse af fodblik ved tagfod excl. fodblik over udestue skønnes at udgøre kr. 10.000.

Ad 1. Forbedringer: Udførelse af fodblik ved tagfod skønnes at medføre en 20 % forbedring svarende til kr. 2.000. Dette skøn baseres på, at undertagets restlevetid kun er få år, idet levetiden for et sådant undertag kun kan forventes at være 30 år.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 2.

I tag på carport er der huller fire steder. To af disse huller fremgår af fotos nr. 7 og 8.

Hullerne burde være beskrevet i tilstandsrapporten og karakteren burde være K2.

Ad 2. Konklusion:

Huller i tag på carport burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes at være en fejl, at huller i tag på carport ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af beskadigede tagplader på carport skønnes at udgøre kr. 3.000.

Ad 2. Forbedringer:

Udskiftning af beskadigede tagplader på carport skønnes at medføre 50 % forbedring svarende til kr. 1.500.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 3.

Omtalte skader på dørplader kunne ikke besigtiges, idet dørpladerne er malerbehandlet.

I den udstrækning der i xx 2005 var skader i finer på dørplader, skulle dette beskrives i tilstandsrapporten. Det skønnes, at karakteren skulle være K0 eller K1.

Ad 3. Konklusion:

Omtalte skader på dørplader kunne ikke besigtiges, idet dørpladerne er malerbehandlet.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

Det kan ikke ved besigtigelse på nuværende tidspunkt bekræftes eller afkræftes, om der er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Pris for eventuel udbedring kan ikke vurderes på det foreliggende grundlag.

Ad 3. Forbedringer:

Forbedringsandel kan ikke vurderes på det foreliggende grundlag.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 3. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 4.

Indklager har oplyst, at fodlister i gang er sænket ca. 10 mm efter ejerskifte.

På nuværende tidspunkt kan der ved besigtigelse uden destruktive indgreb konstateres afstand mellem indfatninger og gulv ved dør mellem stue og gang – foto nr. 9 - og ved dør mellem gang og værelse – foto nr. 11 og 12

På fodlister er der monteret sandlister. Når sandlisterne fjernes kan der konstateres tilsvarende afstand mellem fodlister og gulv som mellem indfatninger og gulv. Se fotos nr. 10 og 13

Det er ikke muligt på grundlag af besigtigelse at klargøre, hvad der er årsag til denne afstand.

Har der i fortiden været væg til væg tæpper på gulvene, er fodlisterne monteret efter montering af væg til væg tæpper, kan dette være forklaringen på afstanden mellem lister og gulv.

En anden mulighed kan være, at gulvene har sat sig. Vurdering af om dette er tilfældet forudsætter udførelse af geotekniske undersøgelser.

Det er muligt, men ikke sikkert, at der ved udførelse af huseftersyn i xx 2005 burde skrives i tilstandsrapporten, at der var afstand mellem gulv og fodlister henholdsvis indfatninger i gang og værelse. Såfremt dette skulle beskrives burde eller kunne karakteren være UN.

Det er ikke sandsynligt, at et tilsvarende problem i stue kunne og skulle beskrives i tilstandsrapporten.

Ad 4. Konklusion:

Som følge af de ændringer, der er udført efter ejerskifte, er det ikke muligt med sikkerhed at vurdere, hvordan forholdene så ud i forbindelse med udførelse af huseftersyn i xx 2005.

Såfremt der var en synlig skade, som kunne og skulle beskrives burde eller kunne karakteren være UN.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:

Som følge af de ændringer, der er udført efter ejerskifte, er det ikke muligt med sikkerhed at vurdere om der er begået fejl eller forsømmelse i forbindelse med udførelse af huseftersyn i xx 2005.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Vurdering af overslagspris for afhjælpning forudsætter at det afklares, hvad der er årsag til afstanden mellem gulv og indfatninger henholdsvis fodlister.

Udbedringen kan f.eks. omfatte, at nogle lister ændres. Alternativt er det muligt, at underlaget for undergulvene skal ændres.

Ad 4. Forbedringer: Vurdering af forbedringsandel forudsætter at det afklares, hvad der er årsag til afstanden mellem gulv og indfatninger henholdsvis fodlister, og hvorledes dette afhjælpes.

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 4. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 5.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der er rådgangreb i en skydedør i udestue. Indklager har udbedret denne skade.

I en anden skydedør er der begyndende rådgangreb. Se foto nr. 21

Det påbegyndende angrebet er meget begrænset, og det er ikke muligt ved besigtigelse på nuværende tidspunkt at oplyse, om dette kunne konstateres i xx 2005. Desuden er det en stikprøveundersøgelse, der foretages i forbindelse med huseftersynet.

Ad 5. Konklusion:

Rådgangrebet er meget begrænset. Såfremt det var til stede i xx 2005, er der meget lille sandsynlighed for, at dette ville blive afsløret ved en stikprøvekontrol.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring af begyndende rådgangreb i skydedør skønnes at udgøre kr. 2.000.

Ad 5. Forbedringer:

Det skønnes, at udbedring af begyndende rådgangreb i skydedør ikke medfører forbedring.

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 5. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 6.

Indklager har frafaldet dette punkt, hvorfor skaden ikke er besigtiget.

Ad 6. Konklusion:

Ingen bemærkninger.

Ad 6. Fejl og forsømmelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:**Ad 6. Forbedringer:** Ingen bemærkninger.**Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:**

Ingen bemærkninger.

Ad 6. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 7.

Af tilstandsrapporten fremgår, at et toilet er revnet. Foto nr. 14 viser det sted i badeværelset, hvor kloset var installeret. Indklager har ombygget badeværelset og placeret klosettet et andet sted i rummet.

Klagen omhandler et afløbsrør i gulvet fra det nu fjernede kloset. Indklager har oplyst, at der på overtagelsestidspunktet var en utæthed i dette afløbsrør. Utætheden medførte lugtgene.

Det skønnes, at der var tale om et skjult afløbsrør, som ikke kunne besigtiges uden destruktive indgreb i xx 2005. Det skønnes derfor, at denne skade ikke kunne omtales i tilstandsrapporten.

Ad 7. Konklusion:

Badeværelse er ombygget efter ejerskifte, kloset er flyttet og afløbsrør er fjernet.

Ad 7. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Pris for eventuel udbedring kan ikke vurderes på det foreliggende grundlag.

Ad 7. Forbedringer:

Forbedringsandel kan ikke vurderes på det foreliggende grundlag.

Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 7. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 8.

Der er ridser i rude i dør mellem stue og udestue, i to ruder i havestue og i en rude i hoveddør. Ridserne kan ikke ses på fotos, men ruderne fremgår af fotos nr. 15, 16 og 17.

Afsløring af ridser på ruderne forudsætter, at lysforholdene er ideelle og at man ser ruderne fra en ganske bestemt vinkel. Sagt med andre ord, man skal stort set vide, at der er ridser, for at se dem.

Såfremt en sælger ikke gør opmærksom på ridserne i et ejeroplysningsskema er der kun en lille chance for, at de ses og beskrives af en bygningssagkyndig i forbindelse med et huseftersyn.

Såfremt en bygningssagkyndig bliver gjort opmærksom på ridserne eller ser dem bør de beskrives og karakteren bør være K0.

Ad 8. Konklusion:

Der er ridser i fire ruder. Det er en tilfældighed om en bygningssagkyndig ser og beskriver dette.

Ad 8. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af fire ruder med ridser skønnes at udgøre kr. 10.000.

Ad 8. Forbedringer:

Udskiftning af fire ruder med ridser skønnes at medføre 50 % forbedring svarende til kr. 5.000.

Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:

I

Ingen bemærkninger.

Ad 8. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 9.

I tagrum er der en løst ophængt lampe, som er tilsluttet et lampested i loft over bryggers. Se fotos nr. 19 og 20.

Der kan ikke konstateres skader.

På tidspunktet, hvor huseftersynet fandt sted i xx 2005 var tilslutningsstedet i loftet dækket af isolering.

Det skønnes, at installationen ikke er lovlig. Der kunne i stedet være udført et udtag til lampen eller en stikkontakt i tagrummet.

Det skønnes ligeledes, at der på tidspunktet, hvor huseftersynet fandt sted, ikke var tale om en åbenlys ulovlig installation. Det skønnes derfor, at det kunne men ikke skulle beskrives i tilstandsrapporten.

Indklager har oplyst, at der på overtagelsestidspunktet var en ulovlig samleinstallation ved dør i udhus, og installation til jordspyd var ikke lovlig. Dette kan ikke vurderes på det foreliggende grundlag, idet installationerne er ændret. Se fotos nr. 18 og 22.

Ad 9. Konklusion:

Der er ikke tegn på skader.

Det skønnes, at der på tidspunktet, hvor huseftersynet fandt sted, ikke var tale om en åbenlys ulovlige installationer.

Ad 9. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes at der ikke er begået fejl eller forsømmelse angående ulovlig elinstallation i tagrum.

Det kan ikke på det foreliggende grundlag vurderes, om samleinstallation ved dør i udhus, og installation til jordspyd var ulovlig og burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for ændring af installation til lys i tagrum skønnes at udgøre kr. 2.000.

Overslagspris for ændring af samleinstallation ved dør i udhus, og installation til jordspyd kan ikke vurderes på det foreliggende grundlag.

Ad 9. Forbedringer: Ændring af installation til lys i tagrum skønnes medføre en forbedring på 50 % svarende til kr. 1.000.

Forbedringsandel ved ændring af samleinstallation ved dør i udhus, og installation til jordspyd kan ikke vurderes på det foreliggende grundlag.

Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 9. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 10.

Indklager har oplyst, at der i regnvejrs er dryppet vand ned tre steder fra tag over udestue ved udhæng på bolig.

Der er ingen synlige tegn på skader. Se fotos nr. 3, 4, 5 og 6.

Den mest sandsynlige årsag til den konstaterede vandindtrængning er, at regnvand på tagoverfladen på udestuen af vestenvinden presses op under udhænget. Dette kan ikke konstateres ved besigtigelse uden destruktive indgreb i tørvejrs, og skulle derfor ikke omtales i tilstandsrapporten. Det kan eventuelt også være slagregn, der drypper ned ved siden af tagrenden.

Det i punkt 1. omtalte angående undertag ved tagrende medfører, at smeltevand fra fygesne trænger ind i udstuen med års mellemrum. Derfor burde det af denne årsag være beskrevet i tilstandsrapporten, at der ikke er fodblik over udestuen. Karakteren for denne skade burde være K2.

Ad 10. Konklusion:

Det skønnes, at smeltevand fra fygesne kan trænge ind i udestuen med års mellemrum. Derfor burde det være beskrevet i tilstandsrapporten, at der ikke er fodblik over udestuen.

Øvrige skader kan ikke konstateres ved besigtigelse i tørvejrs og uden destruktive indgreb.

Ad 10. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes at der er begået fejl eller forsømmelse angående undertags afslutning ved tagrende over udestuen.

Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udførelse af fodblik ved tagfod over udestue skønnes at udgøre kr. 5.000.

Ad 10. Forbedringer: Udførelse af fodblik ved tagfod over udestue skønnes at medføre en 20 % forbedring svarende til kr. 1.000. Dette skøn baseres på, at undertagets restlevetid kun er få år, idet levetiden for et sådant undertag kun kan forventes at være 30 år.

Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 10. Eventuelt: Ingen bemærkninger.