

Oversigt over klagepunkter:

1. Punkterede vinduer i soveværelse i tagetage
2. Punkterede vinduer i køkken
3. Rå dangreb i vinduer i soveværelse i tagetage
4. Rå dangreb i vinduer i badeværelse i tagetage
5. Rå dangreb i vinduer i køkken
6. Rå dangreb i vindue i gavl ved carport
7. Utæt rude på hems
8. Gulv på 1. sal bølgjer
9. To fliser revnet i badeværelse
10. Klinker i gang skruk
11. Ulovlig el-installation i kælder
12. Fugt gennemslag på kældervægge

Klagers påstand:

1. Punkterede vinduer i soveværelse i tagetage

Der har været punkterede termoruder i vinduer ved køkken. Termoruderne er skiftet af glarmester.

2. Punkterede vinduer i køkken

Der har været punkterede termoruder i vinduer i soveværelse. Termoruderne er skiftet af glarmester.

3. Rå dangreb i vinduer i soveværelse i tagetage

Der er rå dangreb i vinduer ved soveværelse.

4. Rå dangreb i vinduer i badeværelse i tagetage

Indklager har ladet glarmester udskifte rå dangrebne glaslister i vinduer ved køkken i forbindelse med udskiftning af termoruderne.

5. Rå dangreb i vinduer i køkken

Ifølge indklager har glarmester konstateret rå dangreb i glaslister i vindue ved badeværelse.

6. Rå dangreb i vindue i gavl ved carport

Der er rå dangreb for neden i vinduesramme.

7. Utæt rude på hems

Ved og under tagvindue i hems er der fugtskjolder og fugtstriber.

8. Gulv på 1. sal bølg

Trægulv i den ene side af soveværelset bølg.

9. To fliser revnet i badeværelse

Der er revner i to fliser i gulv i bruseniche og i en flise i gulv ved dør i badeværelse i tagetage.

10. Klinker i gang skruk

Gulvfliser ved dør i gang i stueetagen er skruk.

11. Ulovlig el-installation i kælder

Indklager oplyser, at el-installatør har udbedret el-installation, som var ulovlig. Indklager oplyser ligeledes, at den ulovlige installation fandtes i en kabelkanal.

12. Fugt gennemslag på kældervægg

Der er fugt gennemslag på kældervægg i tre kælderrum.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Punkterede vinduer i soveværelse i tagetage

Den bygningssagkyndige oplyser, at der i tilstandsrapporten er taget forbehold mod punkterede termoruder.

2. Punkterede vinduer i køkken

Den bygningssagkyndige oplyser, at der i tilstandsrapporten er taget forbehold mod punkterede termoruder.

3. Rådangreb i vinduer i soveværelse i tagetage

Den bygningssagkyndige har oplyst, at han ikke har konstateret rådangreb i glaslister i forbindelse med huseftersynet.

4. Rådangreb i vinduer i badeværelse i tagetage

Den bygningssagkyndige har oplyst, at han ikke har konstateret rådangreb i glaslister i forbindelse med huseftersynet.

5. Rådangreb i vinduer i køkken

Den bygningssagkyndige har oplyst, at han ikke har konstateret rådangreb i glaslister i forbindelse med huseftersynet.

6. Rådangreb i vindue i gavl ved carport

Den bygningssagkyndige har oplyst, at han ikke har konstateret rådangreb i vinduet i forbindelse med huseftersynet.

7. Utæt rude på hems

Der var ved huseftersynet fugtstriber på lysningspaneler ved tagvindue i hems, hvilket er beskrevet i tilstandsrapporten. Det er blevet værre efter huseftersynet.

8. Gulv på 1. sal bølgjer

Den bygningssagkyndige har ikke ved huseftersynet set, at gulvet i den ene side af soveværelset er eftergivende ved belastning.

9. To fliser revnet i badeværelse

Den bygningssagkyndige er efter egen vurdering omhyggelig med at se efter revner i fliser, og han har ikke set revner i forbindelse med huseftersynet.

10. Klinker i gang skruk

Den bygningssagkyndige har ikke ved huseftersynet konstateret, at gulvfliser gang i stueetagen er skruk.

11. Ulovlig el-installation i kælder

Den bygningssagkyndige oplyser, at han ikke kunne konstatere den ulovlige el-installation, idet den var skjult i en kabelkanal.

12. Fugt gennemslag på kældervægge

Den bygningssagkyndige oplyser, at han i tilstandsrapporten har beskrevet fugtproblemer i kælderen.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

.

Vejret var godt. Der var delvis overskyet.

Øvrige forhold:

Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 1.	Ifølge indklagers oplysninger har der været punkterede termoruder i vinduer i soveværelse. Indklager har ladet glarmester udskifte ruderne. Vinduerne fremgår delvis af foto nr. 2 og 3. På grund af trange pladsforhold på altanen er det ikke muligt af se hele vinduespartiet. Der kan ikke konstateres punkterede termoruder på nuværende tidspunkt.
Ad 1. Konklusion:	Der kan ikke konstateres punkterede termoruder på nuværende tidspunkt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt er det ikke muligt at vurdere, om der i tilstandsrapporten er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt er det ikke muligt at vurdere størrelsen af en udbedringsudgift.
Ad 1. Forbedringer:	Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt er det ikke muligt at vurdere størrelsen af en eventuel forbedringsandel.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 2.

Ifølge indklagers oplysninger har der været punkterede termoruder i vinduer ved køkken. Indklager har ladet glarmester udskifte ruderne.

Der kan ikke konstateres punkterede termoruder på nuværende tidspunkt.

Ad 2. Konklusion:

Der kan ikke konstateres punkterede termoruder på nuværende tidspunkt.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt er det ikke muligt at vurdere, om der i tilstandsrapporten er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt er det ikke muligt at vurdere størrelsen af en udbedringsudgift.

Ad 2. Forbedringer:

Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt er det ikke muligt at vurdere størrelsen af en eventuel forbedringsandel.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 3.

Der er rådgangreb i glaslister ved vinduesparti ved soveværelse.

Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt er det ikke muligt med sikkerhed at afgøre, om det i xx 2007 var muligt at konstatere rådgangreb i glaslister. Det er sandsynligt, at der i det mindste var skjulte rådgangreb på dette tidspunkt.

Det skønnes, at der var begyndende rådgangreb. Såfremt dette er korrekt skulle karakteren være K2.

Rådgangreb starter ofte indefra i træet som følge af regnvand, der trænger ind gennem revner og sprækker. Når det bliver tørvejr tørrer træet i overfladen, men vandet længere inde i træet medfører råd. I en varm og fugtig periode kan rådgangreb hurtigt bryde igennem overfladen.

Ad 3. Konklusion:

Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt er det ikke muligt med sikkerhed at afgøre, om det i xx 2007 var muligt at konstatere rådgangreb i glaslister. Det skønnes dog, at der kunne konstateres begyndende rådgangreb.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt er det ikke muligt at vurdere, om der i tilstandsrapporten er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt. Det skønnes dog, at der kunne konstateres begyndende rådgangreb.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af rådgangrebne glaslister skønnes at udgøre kr. 2.000.

Ad 3. Forbedringer:

Udskiftning af glaslister skønnes ikke at medføre forlænget levetid i nævneværdig grad for vinduerne som helhed. Derfor skønnes det ikke, at udskiftning af glaslister medfører forbedring.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 3. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 4.	Ved normal besigtigelse indefra og gennem oplukkelige vinduer kan der ikke konstateres rådgangreb i vinduer ved badeværelse i tagetage. Vinduerne fremgår delvis af foto nr. 1. Vinduerne kan ikke besigtiges fra stige, som medbringes af en bygningssagkyndig.
Ad 4. Konklusion:	Der er ikke konstateret rådgangreb i vinduer ved badeværelse.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i tilstandsrapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 5.

Ifølge indklagers oplysninger har der været rådgreb i glaslister i vinduer ved køkken. Indklager har ladet glarmester udskifte glaslisterne.

Der kan ikke konstateres rådgreb i glaslister på nuværende tidspunkt.

Ad 5. Konklusion:

Der er ikke konstateret rådgreb i glaslister på nuværende tidspunkt.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:

Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt er det ikke muligt at vurdere, om der i tilstandsrapporten er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt.

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt er det ikke muligt at vurdere størrelsen af en udbedringsudgift.

Ad 5. Forbedringer:

Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt er det ikke muligt at vurdere størrelsen af en eventuel forbedringsandel.

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 5. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 6.

Der rådgangreb i vindue i gavl ved carport.

Se foto nr. 4 og 5.

Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt er det ikke muligt med sikkerhed at afgøre, om det i xx 2007 var muligt at konstatere rådgangreb i dette vindue. Det er sandsynligt, at der var et skjult rådgangreb på dette tidspunkt. Et synligt rådgangreb i xx 2007 ville sandsynligvis være mere fremskredet på nuværende tidspunkt.

Rådgangreb starter ofte indefra i træet som følge af regnvand, der trænger ind gennem revner og sprækker. Når det bliver tørvejr tørrer træet i overfladen, men vandet længere inde i træet medfører råd. I en varm og fugtig periode kan rådgangreb hurtigt bryde igennem overfladen.

Ad 6. Konklusion:

Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt skønnes, at der ikke ved besigtigelse i xx 2007 kunne konstateres rådgangreb i dette vindue..

Ad 6. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af rådgangrebet vindue skønnes at udgøre kr. 6.000.

Ad 6. Forbedringer:

Det skønnes, at udskiftning af rådgangrebet vindue medfører en forbedring svarende til 50 % og kr. 3.000.

Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 6. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 7.

Der er fugtstriber under vindue og fugtskjolder ved tagvindue over hems.

Se foto nr. 6.

Skaden er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K0.

Det skønnes, at det af tilstandsrapporten burde fremgå, at der er en utæthed ved eller i tagvindue, og karakteren burde være K3.

Ad 7. Konklusion:

Der er en utæthed i eller ved tagvindue.

Ad 7. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at det af tilstandsrapporten burde fremgå, at der er en utæthed ved eller i tagvindue, og karakteren burde være K3.

Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af tagvindue skønnes at udgøre kr. 10.000.

Ad 7. Forbedringer:

Det skønnes, at udskiftning af tagvindue medfører en forbedring svarende til 75 % og kr. 7.500.

Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 7. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 8.

Når man betræder gulvet langs en væg i soveværelse i tagetage kan man konstatere, at gulvet kan trykkes nedad. Gulvbelægningen er et trægulv, der er løst udlagt sandsynligvis på et undergulv. Se foto nr. 7 og 8.

Ved udførelse af et huseftersyn, der omfatter stikprøvekontrol af bygningsdele, er det en tilfældighed om en bygningssagkyndig betræder gulvet på dette sted. Det skønnes, at problemet er æstetisk, hvis man ser det, og ikke af funktionel betydning.

Ad 8. Konklusion:

Når man betræder gulvet langs en væg i soveværelse i tagetage kan man konstatere, at gulvet kan trykkes nedad.

Ad 8. Fejl og forsømmelser:

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

Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring af gulvet, således at det ikke buler opad, skønnes at udgøre kr. 5.000.

Ad 8. Forbedringer:

Det skønnes, at udbedring af gulvet, således at det ikke buler opad, ikke medfører en forbedring.

Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 8. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 9.

Der er revner i to fliser i gulv i bruseniche og i en flise i gulv ved dør i badeværelse i tagetage.

Se fotos nr. 9 og 10.

Det er ikke muligt at oplyse, hvornår revnerne er opstået. Det er dog sandsynligt, at de er opstået før xx 2007.

Revnerne bør ikke have indflydelse på gulvets tæthed, idet der sandsynligvis bør være en fugtspærre under fliserne.

Det skønnes, at revnerne i fliserne i brusenichen burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Karakteren burde være K2 og ikke K3.

Revnen i flisen ved døren ses normalt kun ved rengøring og når den bliver udpeget.

Ad 9. Konklusion:

Der er revner i to fliser i gulv i bruseniche og i en flise i gulv ved dør i badeværelse i tagetage.

Det skønnes, at revnerne i fliserne i brusenichen burde være beskrevet i tilstandsrapporten, hvorimod revnen ved døren normalt ikke ses.

Ad 9. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at revnerne i fliserne i brusenichen burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af revnede gulvfliser skønnes at udgøre kr. 2.000.

Ad 9. Forbedringer:

Udskiftning af gulvfliser skønnes ikke at medføre forlænget levetid i nævneværdig grad for gulvet som helhed. Derfor skønnes det, at udskiftning af gulvfliser ikke medfører forbedring.

Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 9. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 10.

Gulvfliser i gang har ikke vedhæftning til underlaget overalt. Det gælder ikke kun ved yderdør, men en væsentlig større del af gulvet. Undergulvet er sandsynligvis udført af træ, hvorfor holdbarheden forudsætter en speciel udførelsesteknik.

Gulvet fremgår af foto nr. fotos nr. 11 og 12.

Det er ikke muligt at oplyse, hvornår vedhæftningen er ophørt, men det er sandsynligt, at det er sket før xx 2007.

Det skønnes, at skaden burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Karakteren burde være K2.

Ad 10. Konklusion:

Gulvfliser i gang har ikke vedhæftning til underlaget overalt. Det gælder ikke kun ved yderdør, men en væsentlig større del af gulvet.

Ad 10. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at skaden burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af gulvfliser ved speciel udførelsesteknik skønnes at udgøre kr. 12.000.

Ad 10. Forbedringer:

Udskiftning af gulvfliser skønnes ikke at medføre forlænget levetid i nævneværdig grad. Derfor skønnes det, at udskiftning af gulvet ikke medfører forbedring.

Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 10. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 11.

Ifølge indklagers oplysninger har der været ulovlige el-installationer i kælderen. Indklager har ladet el-installatør udskifte installationerne.

Parterne har oplyst, at de ulovlige el-installationer fandtes i en kabelkanal.

Der er ikke konstateres ulovlige el-installationer på nuværende tidspunkt.

Ad 11. Konklusion:

Der er ikke konstateret ulovlige el-installationer på nuværende tidspunkt.

Ad 11. Fejl og forsømmelser:

Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt er det ikke muligt at vurdere, om der i tilstandsrapporten er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt.

Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt er det ikke muligt at vurdere størrelsen af en udbedringsudgift.

Ad 11. Forbedringer:

Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt er det ikke muligt at vurdere størrelsen af en eventuel forbedringsandel.

Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 11. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 12.

På kældervægge er der porøst vægpuds som følge af salpeterudslag nogle steder.

Se fotos nr. fotos nr. 13 – 18.

Kælderen er på nuværende tidspunkt indrettet til beboelsesrum, hvilket muligvis ikke er lovligt, idet der normalt ikke må være beboelsesrum i en kælder. Såfremt det skal klargøres om kælderen anvendes lovligt, skal dette undersøges hos bygningsmyndighederne.

Skader i vægoverflader er beskrevet i tilstandsrapporten og der er givet karakteren K0.

Jeg vil på nuværende tidspunkt give karakteren K2, men teknisk set er det mere korrekt at give karakteren K1, og der kan også argumentere for karakteren K0, idet kældervæggene svarer til kældervægge i tilsvarende huse af samme alder. Der er normalt tilsvarende fugtgener i sådanne kældervægge.

Uanset hvad der gøres ved problemet er der ikke sandsynligt, at det ophører totalt, og det er ikke sandsynligt, at der kan gives tilladelse til indretning af beboelsesrum i kælderen.

Ad 12. Konklusion:

På kældervægge er der porøst vægpuds som følge af salpeterudslag nogle steder, og kældervæggene svarer til kældervægge i tilsvarende huse af samme alder.

Ad 12. Fejl og forsømmelser:

Jeg ville i tilstandsrapporten have skrevet, at der på kældervægge er der porøst vægpuds som følge af salpeterudslag, og jeg ville give karakteren K2.

Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udførelse af udvendig fugtisolering og omfangsdræn samt reparation af indvendige vægoverflader skønnes at medføre en udgift på

kr. 60.000.

Uanset dette må det forventes, at der også vil opstå skader på væggene i fremtiden.

Ad 12. Forbedringer: Udførelse af udvendig fugtisolering og omfangsdræn samt reparation af indvendige vægoverflader skønnes at medføre en forbedring på 5 % svarende til kr. 3.000. Vedligeholdelsesdelen vedrører kun det indvendige arbejde, hvorimod det udvendige arbejde er 100 % forbedring.

Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 12. Eventuelt: Ingen bemærkninger.