

SØBYEN ETAPE 2



INFORMATION OMKRING 5 ÅRS EFTERSYN AF JERES BOLIG





Det er nu fem år siden at I flyttede ind i jeres nye bolig og dermed tid til et eventuelt 5 års eftersyn.

Generelt

1 år og 5 år efter jeres indflytning skal I fortælle os, hvis der efter jeres opfattelse er skjulte fejl, dvs. fejl som ikke kunne konstateres, da I overtog boligen, eller som er opstået i den mellemliggende periode, f.eks. i form af "funktionsfejl" – i det følgende kaldt en mangel.

Overordnet er en mangel typisk fejl i materialer eller installationsfejl, dvs. at overfladeskader som følge af almindeligt slid ikke er en mangel. Der skal endvidere typisk være tale om mangel, som ikke kunne ses ved overtagelsen, med andre ord, en mangel som først kan konstateres ved brug af boligen.

Det er endvidere vigtigt, at vedligeholdelsen i henhold til den udleverede Brugerhåndbog er overholdt, da manglende vedligeholdelse kan betyde, at vor leverandørgaranti bortfalder, og dermed at vi ikke kan udbedre manglen.

For god ordens skyld skal det nævnes, at det kun er en evt. mangel i selve boligen, der skal noteres på skemaet, dvs. at fællesarealer ikke indgår, da dette varetages af Ejerforeningen.

Sammen med dette dokument får I udleveret et tomt skema hvor I inden eftersynet skal notere de punkter, som I mener er mangler. Det er vigtigt, at vi har modtaget skemaet 2 uge inden eftersynet, altså inden d. 06.05.2021. Skemaet skal sendes udfyldt til mh@komaarhus.dk. Såfremt vi ikke modtager udfyldt skemaet, så antages det, at I ikke ønsker 5 års gennemgang. Der vil i så fald ikke blive udbedret evt. mangler.

Det er vigtigt at der til 5 års gennemgangen er adgang til boligen, enten i form af at I selv er hjemme, naboen eller en tredje person kan lukke op, så vi kan registrere de anførte mangler.

Har vi ikke adgang til boligen, vil vi antage at der ikke er mangler i boligen, selvom der er fremsendt skema med anførte mangler

Vi laver ikke en gennemgang af hele boligen, men laver en registrering af jeres fremsendte mangler. Der er afsat 10-15 min pr bolig. I bedes være klar til gennemgang 30 min inden, da tiden evt. kan fremrykkes, ligesom der kan ske forsinkelser.

For at gøre eftersynet så gnidningsløst som muligt, så bedes de anførte mangler være tydeligt markeret i boligen. Ligeledes bedes overflader m.m. være rengjorte

Nedenfor vil vi nævne nogle typiske spørgsmål som erfaringsmæssigt melder sig, når skemaet skal udfyldes.



Udvendige døre og vinduer

Defekt lukkemekanisme eller en punkteret termorude vil typisk være en mangel med mindre der kan konstateres forkert brug eller misligholdelse.

Ved fejl i glasset skal det bedømmes mindst 3 m indefra og ske ved diffust lys (f.eks. overskyet himmel) uden direkte sollys eller kunstigt lys. Uregelmæssigheder der ikke kan ses i en afstand af 3 m betragtes ikke som fejl.

Ridser eller lign. er ikke en mangel, da ruderne hele tiden har været synlig.

Harpiksudtræk (harpiks-knopper typisk ved knaster) anses ikke for en mangel, men hører til almindelig vedligeholdelse.

Knirkelyde ved lukninger af døre/vinduer er ikke en mangel, da smøring/justering indgår i vedligeholdelsen.

Nøgler der går træt i cylinder ved døre og postkasse vil typisk ikke være en mangel, da smøring i cylinder hører til almindelig vedligeholdelse

Indvendige døre

Knirkelyde ved lukning af indvendige døre er ikke en mangel, da smøring indgår i vedligeholdelsen.

Malerarbejde

Svindrevner som opstår ved sammenbygninger grundet udtørring tilbydes lukket med akrylfuge. Allerede indenfor det første år vil akrylfugen gulne, så vælges denne løsning, må farveforskelle ved sammenbygninger påregnes. Det er altså jeres valg, om en svindrevne fortsat kan accepteres, eller om der skal fuges. Der vil ikke blive malet, idet der altid vil være farveforskelle på ny- og tidligere malet overflade.

Hvis revnerne er små, vælges denne løsning ofte fra, idet almindelig malervedligeholdelse af boligen med tiden fjerner disse smårevner - men valget er jeres.

Malede overflader i øvrigt er ikke et punkt på årsgennemgangen, da overfladerne hele tiden har været synlige.

Trægulve

Hvis afstanden mellem fodpanel og gulv er mere end 5 mm, og det skyldes sætninger i underlaget, kan dette blive udbedret. Hvis nedbøjningen skyldes en lokal hård belastning f.eks. bogreoler, vil udbedring ikke ske.

Ridser, farveforskelle mellem brædder eller revner mellem brædder udbedres ikke. Hen over året vil trægulvet, afhængig af den relative luftfugtighed i boligen, udvide sig/trække sig sammen, hvorved revner opstår. Dette er helt normalt.

Klinker- og fliser

Kalkaflejringer på klinker/fliser vedrører ikke 5-årsgennemgangen, lige såvel som evt. skår i klinker/fliser, da disse jo i givet fald må være opstået efter indflytning.



”Skrukke” fliser og klinker som er holdt under observation fra 1 års gennemgangen gennemgås, og er der stadig ingen tegn på revne i fuger eller klinken/flisen gøres der ikke yderligere

Udsugning/Indblæsning

Hvis udsugningen ikke kan varieres ved tryk på on/off knappen angives dette. Det skal dog bemærkes, at manglende vedligeholdelse i form af rengøring af risten i emhætten og armaturer kan være årsag til manglende optimal udsugning, hvorfor I bør sørge for, at denne del er i orden.

Støv/skidt omkring indblæsningsristen er ikke en mangel, og hører under normal rengøring.

Vand og varme

Evt. utætheder ved samlinger på rør, f.eks. ved blandingsbatterier eller ved termostatventiler angives. Kommer der ikke varme i gulvvarmen eller varmt vand til tapsteder, skal dette ligeledes angives. Kan der ikke lukkes for varmen på termostatventilen, er dette også en mangel, som rettes. Det bemærkes, at afkalkning/snavs af blandingsbatterier/håndbruser hører under boligens vedligeholdelse.

Afløbsinstallation

Utætte installationer, f.eks. afløb fra køkkenvasken, angives, ligesom et toilet der hele tiden løber, angives.

Opstuvning i gulvafløb/vaske kan skyldes manglende rengøring af vandlåse. Vær derfor sikker på ved evt. angivelse af en mangel, at jeres del af vedligeholdelsesarbejdet er i orden.

Evt. kloaklugt skyldes typisk manglende vand i vandlåse, hvorfor I inden angivelse bør kontrollere dette.

Hårde hvidevarer

Evt. problemer med hårde hvidevarer skal meddeles leverandøren.

Køkken- og badeelementer samt garderober

Skader på skuffe- og lågeophæng, eksempelvis løse skabshængsler, som ikke skyldes fejlbetjening eller overbelastning, skal angives.

Justering af låger eller skuffer er ikke en mangel, hvorfor dette ikke gennemgås, ligesom overflader heller ikke gennemgås ved 5 års eftersynet.

Som ovenfor angivet er det vigtigt for os at påpege, at 5 års eftersynet alene vedrører mangler som er opstået efter overtagelsesdagen ved normalt brug af boligen.

Vi vil bestræbe os på, at udbedringen af evt. mangler sker hurtigst muligt, men da der kan være tale om flere faggrupper, kan udbedringen ske på forskellige tidspunkter.

Vi håber på jeres forståelse for ovennævnte og ser frem til en positiv afvikling af 5 års eftersynet.

Med venlig hilsen
Kaj Ove Madsen A/S Aarhus
Micky Hansen - mh@komaarhus.dk

