

Oversigt over klagepunkter

Klagers krav

1. Tagpap 10-20 m2 omkring skorsten er i en elendig forfatning og kun begrænset levetid.
2. Zinkbåndet omkring skorstenen er tæret.
3. Den ene ovenlyskuppel er punkteret.
4. Dryppende radiatorventil og skade på gulv fra dryppende ventil.
5. Tagrender har begrænset levetid.
6. Saltudblomstring på murstensvæg i kælderrum.
7. Fugtskjolder på kældervæg i depotrum.
8. Zinkbånd ved tagrender er tæret.
- 9.

Den Byggesagkyndiges forklaring

Den byggesagkyndige har afvist klagen – og bemærker:

Ad pkt. 1 , pkt. 2, pkt. 5. er ikke skader men udtryk for alm. slid/ælde for huse med tilsvarende alder.

Ad pkt. 3 – Ovenlyskuplen viste ikke tegn på defekt og en evt. punktering er derfor ikke noteret.

Ad pkt. 4 – dette pkt. er ikke kommenteret – det vides ikke om det har været synligt ved besigtigelsen.

Ad pkt. 6 og 7 – Der er ikke ved besigtigelser konstateret saltudblomstring eller fugt i kælder.

Ad pkt. 8 alm. slidtage skade/skaderisiko ? Topdanmark anfører at 40% af zink er tæret – ikke at der en restlevetid på 40%.

Tidsfaktoren og skjulte bygningsdele ved besigtigelsen.

Tilstandsrapporten (den sidste) er udført d. 12-11-2004.

Forholdene kan have ændret sig – men ud fra de synlige forhold skønnes dette ikke at have været tilfældet.

Omfang af skjulte bygningsdele ved udarbejdelsen af Huseftersynet kendes ikke.

Det fremgår af tilstandsrapporten (den sidste) at det var tørvejr ved udarbejdelsen.

Sælgeroplysninger i tilstandsrapporten

I sælgeroplysninger er ikke anført/beskrevet de ovennævnte forhold/mangler.

Andre oplysninger

I hvilket omfang vægge og gulve var synlige ved tilstandsrapportens udarbejdelse vides ikke med sikkerhed.

Tilstandsrapporten omtaler ingen af de ovenfor nævnte 8 forhold som KK beskriver.

Synlige forhold ved syn og skøn d. 12-11-2004

Nedennævnte forhold er lokaliseret og drøftet ved besigtigelsen/skønsmødet :

Ad pkt. 1 Tagpapbelægningens tilstand og restlevetid. (tillæg til Huseftersynet, som ikke er en del af tilstandsrapporten, - anfører 10-20 år)

Ad pkt. 2 Zinkbånd omkring skorsten

Ad pkt. 3 Punkteret ovenlyskuppel.

Ad pkt. 4 Utæt radiatorventil og følgeskade på gulv.

Ad pkt. 5 Tagrender med begrænset levetid

Ad pkt. 6 Saltudblomstring på murstensvæg i kælderrum

ndu

Ad pkt. 7 Fugt i væg i depotrum

Ad pkt. 8 Tæring i zinkbånd ved tagrender. / udbedring / afskrivning.

Konklusion

Konklusionen vedr. de ovenfor beskrevne forhold (på nær pkt. 1 og pkt. 8) er, at der er tale om mindre forhold som er delvis forventlige p.g.a. alm. slidtage i en ejendom fra 19 uden at det påvirker ejendommens værdi eller funktion nævneværdigt.

Visse forhold kan have været skjult af indbo m.v. og derfor ikke synligt for BB ved udarbejdelsen af tilstandrapporten.

Vedr. pkt. 1 og pkt. 8 var der enighed om, at det tærede zinkbånd (fodblik) ved overgang mellem tagpap og tagrender samt manglerne ved tagpapbelægningen visse steder i kanterne burde være beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2 eller evt. K3 .

Ejendommen fremtræder generelt som en sund ejendom i god stand.

Forligsaftale

Under hensyn til ovennævnte forhold var parterne enige om at indgå et forlig i sagen som følger :

betaler køberen/klager - en kontanterstatning på kr. 8000 samt sagens omkostninger til Ankenævnet til endelig afslutning af sagen.

Beløbet er fastsat skønsmæssigt ved forhandling under hensyn til reparationsomkostninger og aldersafskrivning m.v. – uden dette er specificeret.

Konklusion

Sagen anses for afsluttet når forligsaftalen er opfyldt.

Bilag :

2 fotos visende tæret fodblik vedlægges til orientering.