

Oversigt over klagepunkter:

1. Vindue i badeværelse
2. Udvendigt træværk på udestue
3. Skotrende på udestuens tag
4. Revne ved sokkelflise i udestue
5. Overligger over tre vinduer

Klagers påstand:

1. Vindue i badeværelse

Det er rådgreb i vindue. Rådgrebet blev konstateret i begyndelsen af 2004.

2. Udvendigt træværk på udestue

Det er rådgreb i udvendigt træværk. Rådgrebet blev konstateret i foråret af 2005.

3. Skotrende på udestuens tag

Skotrenden er utæt, og der trænger vand ind i udestuen.

Der blev konstateret vandindtrængning i forbindelse med regnvejr i foråret 2004. Under udhæng ved skotrenden er der en trækasse. Indklager udfugede mellem tagplader og trækassen, men dette hjalp ikke på problemet.

4. Revne ved sokkelflise i udestue

Der er en revne. Indklager opfatter dette som en bagatel.

5. Overligger over tre vinduer

Overliggerens vederlag er for små. Indklager blev opmærksom på dette i forbindelse med en TV udsendelse.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Vindue i badeværelse

Den bygningssagkyndige mener ikke, at der var rådgreb i vinduet den xx.xx.2003. Han oplyste, at han efterser alle vinduer grundigt ved udførelse af huseftersyn.

2. Udvendigt træværk på udestue

Den bygningssagkyndige mener ikke, at der var rådgreb i træværket ved udestuen den xx.xx.2003. Han oplyste, at han kontrollerer alle steder, hvor han har erfaring for, at der opstår rådgreb.

3. Skotrende på udestuens tag

Den bygningssagkyndige husker fra besigtigelsen, at der var en usædvanlig trækasse under udhænget, men han konstaterede ikke tegn på vandindtrængning den xx.xx. 2003.

4. Revne ved sokkelflise i udestue

Den bygningssagkyndige så ikke revnen den xx.xx. 2003.

5. Overligger over tre vinduer

Den bygningssagkyndige er overbevist om, at overliggerens vederlag er i orden.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Det var tørvejr og delvis overskyet på besigtigelsestidspunktet.

Øvrige forhold:

Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 1.

Der er rådgangreb i vindue i badeværelse. Se fotos nr. 1 – 6.

Rådgangrebet, som blev påvist af indklager, ses på foto nr. 2. Rådgangrebet er dog meget mere omfattende på nuværende tidspunkt, hvilket ses på de øvrige fotos.

Vinduer skønnes at være udført i 1992 på grundlag af datering i termoruden.

På nuværende tidspunkt er det ikke muligt at oplyse, om den xx.xx.2003 var et synligt rådgangreb indvendig til venstre i vinduesrammen. Det er usandsynligt, at der på daværende tidspunkt var synlige rådgangreb andre steder i vinduet, idet de i så fald havde været mere fremskredet på nuværende tidspunkt.

I regnvejr trænger der vand ind i trækonstruktioner gennem fuger og revner. Når regnen ophører udtørres træet relativt hurtigt i overfladen, men vand der er trængt længere ind i træet tørrer langsomt ud. Herved opstår der rådgangreb inde i trækonstruktionerne. I overfladen forbliver der en træskal på få mm tykkelse, som forhindrer, at angrebene kan konstateres. I varme og fugtige perioder bryder sådanne angreb relativt hurtigt gennem overfladen. Tilsvarende skader opstår indvendig, hvor der i perioder er kondensvand.

Ad 1. Konklusion:

På nuværende tidspunkt er det ikke muligt at oplyse, om den i xxxxxxx 2003 var et synligt rådgangreb indvendig til venstre i vinduesrammen. Det er usandsynligt, at der på daværende tidspunkt var rådgangreb andre steder i vinduet, idet de i så fald havde været mere fremskredet på nuværende tidspunkt.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

På nuværende tidspunkt er det ikke muligt at oplyse, om der er begået fejl eller forsømmelse. Er der begået

fejl og forsømmelse omfatter dette alene rådgangreb indvendig til venstre i vinduesrammen.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af vinduet i badeværelset udgør kr. 7.500.

Ad 1. Forbedringer: Sættes den normale levetid til 30 år bliver restlevetiden 17 år. Herved bliver forbedringsandelen på 43 % og vedligeholdelsesandelen 57 % svarende til kr. 4.250.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 2.

Der er rådgangreb i træ-hjørnestolper og i vinduesparti i gavl i udestue. Se fotos nr. 7 - 14.

Rådgangrebet, som blev påvist af indklager ses på foto nr. 8. Rådgangrebet er dog meget mere omfattende på nuværende tidspunkt, hvilket ses af de øvrige fotos.

Det er oplyst, at udstuen er udført i 1992.

På nuværende tidspunkt er det ikke muligt at oplyse, om den i xxxxx 2003 var et synligt rådgangreb i træsøjlen set udefra til venstre i gavlen. Det er usandsynligt, at der på daværende tidspunkt var synlige rådgangreb andre steder i vinduespartiet og træværk, idet de i så fald havde været mere fremskredet på nuværende tidspunkt.

I regnvejr trænger der vand ind i trækonstruktioner gennem fuger og revner. Når regnen ophører udtørres træet relativt hurtigt i overfladen, men vand der er trængt længere ind i træet tørrer langsomt ud. Herved opstår der rådgangreb inde i trækonstruktionerne. I overfladen forbliver der en træskal på få mm tykkelse, som forhindrer, at angrebene kan konstateres. I varme og fugtige perioder bryder sådanne angreb relativt hurtigt gennem overfladen.

Ad 2. Konklusion:

På nuværende tidspunkt er det ikke muligt at oplyse, om den i xxxxxx 2003 var et synligt rådgangreb i træsøjlen set udefra til venstre i gavlen. Det er usandsynligt, at der på daværende tidspunkt var synlige rådgangreb andre steder i vinduespartiet og træværk, idet de i så fald havde været mere fremskredet på nuværende tidspunkt.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

På nuværende tidspunkt er det ikke muligt at oplyse, om der er begået fejl eller forsømmelse. Er der begået fejl og forsømmelse omfatter dette rådgangreb i træsøjlen til venstre i gavlen set udefra.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af træ søjlen til venstre i gavlen set udefra udgør kr. 3.000.

Overslagspris for udskiftning af vinduesparti og den øvrige del af rådangrebet træværk i udgør kr. 50.000.

Ad 2. Forbedringer: Sættes den normale levetid til 30 år bliver restlevetiden 17 år. Herved bliver forbedringsandelen på 43 % og vedligeholdelsesandelen 57 % svarende til:

Træsøjle kr. 1.700.

Vinduesparti og den øvrige del af rådangrebet træværk kr. 28.500.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 3.

Skotrende og trækasse ses af fotos nr. 15 og 16.

På loftet over terrassedøren i udestuen er der en fugtskjold, som ses af fotos nr. 17 og 18.

Fugtskjolden er den eneste indikation på, at der er et fugtproblem. Ved besigtigelse kan det ikke konstateres, om vandindtrængningen skyldes en utæthed i eller ved skotrenden, en utæthed ved trækassen eller en utæthed et tredje sted.

Ad 3. Konklusion:

På nuværende tidspunkt er det ikke muligt at oplyse, om den i xxxxxx 2003 var en fugtskjold på loftet over terrassedøren i udestuen.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

På nuværende tidspunkt er det ikke muligt at oplyse, om der er begået fejl eller forsømmelse, idet dette afhænger af, om der i xxxxxx 2003 var en fugtskjold på loftet over terrassedøren i udestuen.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for ændring af tagdækningen over udestuen ved skotrenden incl. afklaring af utæthedens placering om muligt og ubedring udgør kr. 7.500.

Ad 3. Forbedringer:

Sættes den normale levetid til 45 år bliver restlevetiden 32 år. Herved bliver forbedringsandelen på 29 % og vedligeholdelsesandelen 71 % svarende til kr. 5.300.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 3. Eventuelt:

På nuværende tidspunkt er der tegn på nedbrydning i eternittagpladerne, som det forekommer i asbestfri eternittagplader. Se foto på bilag 8.

Det er ikke sandsynligt, at der var tegn på skader i xxxxxx 2003 var, idet de i så fald havde været mere fremskredet på nuværende tidspunkt.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 4.

Der er en revne mellem flisegulv og sokkelflise op mod det oprindelige hus i udestuen. Se foto 19.

Det skønnes, at revnen skyldes en lille sætning i underlaget for gulvkonstruktionen.

Vurdering af om dette er uvæsentligt eller væsentligt forudsætter, at der udføres en geoteknisk undersøgelse.

Det er ikke sikkert, men sandsynligt, at revnen var til stede i xxxxx 2003.

Såfremt revnen var til stede i xxxxx 2003 skulle den være beskrevet, og karakteren burde være UN.

Ad 4. Konklusion:

Det er ikke sikkert, men sandsynligt, at revnen var til stede i xxxxx 2003.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:

Såfremt revnen var til stede i xxxx 2003 skulle den være beskrevet i tilstandsrapporten,

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring kan først oplyses, når der er lavet en geoteknisk undersøgelse.

Ad 4. Forbedringer:

Forbedringsandelen kan først oplyses, når der er lavet en geoteknisk undersøgelse.

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 4. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 5.

Vinduesoverliggerne i formuren. Er sandsynligvis udskiftet og udbedret af den tidligere ejer. Se fotos nr. 20 – 22.

Der er ikke synlige tegn på skader eller nærliggende risiko for skader.

Vinduesoverliggerne bærer muren over vinduerne. Om tagkonstruktionen bæres af formuren eller bagmuren kan ikke umiddelbart konstateres. Spærrene er placeret i nærheden af vinduesåbningernes sider, hvorfor belastningen på overliggerne i alle tilfælde minimeres.

Ad 5. Konklusion:

Der er ikke synlige tegn på skader eller nærliggende risiko for skader.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af tre vinduesoverligger udgør kr. 12.000.

Ad 5. Forbedringer:

Sættes ydervæggens normale levetid til 80 år bliver restlevetiden 39 år. Herved bliver forbedringsandelen på 49 % og vedligeholdelsesandelen 51 % svarende til kr. 6.150.

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 5. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.