

Oversigt over klagepunkter:

1. Inddækning på stern
2. Zinkinddækninger ved gavle
3. Facadedør ved køkken

Klagers påstand:

Inddækning ved stern:

Der er ikke zinkinddækning på sternkanter. Af tilstandsrapporten fremgår, at der ikke er udført afdækning fra stern til tagrende og dette er karakteriseret K1. Karakteren skulle være K3.

Der er rådangereb i en spærende ved et hushjørne.

Zinkinddækninger ved gavle:

Der er bagfald på zinkinddækninger på gavle. Regnvand trænger gennem afdækningerne og ned i gavlmurene især et sted ved carport.

Facadedør ved køkken:

Døren sidder for lavt i forhold til fliser på trappe, og der er bagfald på trappen, hvorved der i regnvejr står op til 1 cm vand på trappen.

Undersiden af dørkarmen er under oversiden på flisebelægningen.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Inddækning ved stern:

Den bygningssagkyndige forklarer, at han har gjort køberen en tjeneste ved at gøre opmærksom på, at der ikke er afdækning på stern, idet det er sædvanligt, at der ikke er afdækning på sternkanter.

Zinkinddækninger ved gavle:

Ingen bemærkninger.

Facadedør ved køkken:

Mellem trappen og op ad dørtrinet er der en elastisk fuge. Der er ikke fugeslip og den bygningssagkyndige mener ikke, at der er et problem.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

. Vejret var godt, let sommervejr med spredte skyer.

Øvrige forhold: Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 1.

Der er ikke zinkafdækninger på sternkanter. Det samme gælder vindskeder. Se vedlagte fotos nr. 1, 2, 3 og 4.

På tilsvarende huse af samme alder er det normalt, at der ikke er zinkafdækninger på sternkanter og vindskeder.

Der er rådangreb i en spærende ved et hushjørne. Se fotos nr. 3 og 4. Som følge af lysforholdene på stedet ses rådangrebet ikke klart på fotos.

Det er sandsynligt, at der var rådangreb i spærenden i xx 2004, men det er ikke sikkert, at rådangrebet var synligt på daværende tidspunkt, idet rådangreb som ofte opstår inde i træet og senere trænger frem til overfladen.

Ad 1. Konklusion:

Der skal ikke være zinkafdækninger på sternkanter. Det samme gælder vindskeder.

Såfremt der i xx 2004 var et synligt rådangreb i en spærende burde dette fremgå af tilstandsrapporten.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Der er ikke begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med afdækning på sternkanter.

Såfremt der i xx 2004 var et synligt rådangreb i en spærende er der begået fejl og forsømmelse i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udførelse af afdækninger på sternkanter og vindskeder udgør kr. 10.000.

Overslagspris for udbedring af rådangreb i spærende skønnes at udgøre kr. 3.000.

Ad 1. Forbedringer: Forbedringsandel ved udførelse af afdækninger på sternkanter og vindskeder udgør 100 % svarende til kr. 10.000.

Forbedringsandel ved udbedring af rådgangreb i spærende skønnes at udgøre 0 % svarende til kr. 0.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 2.

Der er zinkafdækninger mellem træbeklædninger og murede gavle. Se fotos nr. 5, 6, 7, 8, 9 og 10.

Nogle steder er der bagfald på afdækningerne. Der væsentligste af disse steder findes under et afløbsrør fra en vandbeholder i tagrummet over boligen. Dette afløbsrør er udført efter udarbejdelse af tilstandsrapporten og derfor ikke omfattet af klagen. Afløbsrøret ses til venstre for stige på foto nr. 7. På samme sted er der udlagt en spånplade på zinkafdækning til tag på carport.

På gavlmuren er der fugtskjolder, der sandsynligvis skyldes at vand fra taget på carporten løber ned ad gavlmuren. Se tilstandsrapporten, bygning B, pkt. 8.3.,

Zinkafdækningerne, der sandsynligvis er udført i 1976 svarer generelt set til tilsvarende inddækninger på huse af samme alder.

Ad 2. Konklusion:

Der er delvis bagfald på zinkafdækninger mellem træbeklædninger og murede gavle.

Zinkafdækningerne svarer generelt set til tilsvarende inddækninger på huse af samme alder.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelser angående zinkafdækninger mellem træbeklædninger og murede gavle.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Såfremt zinkafdækninger skal forbedres er der bl.a. følgende alternative muligheder.

Alternativ 1:

Zinkafdækning under afløbsrør fra beholder kan ændres. Overslagspris for dette arbejde udgør kr. 3.000.

Alternativ 2:

Zinkafdækninger mellem træbeklædninger og murede gavle kan udskiftes. Overslagspris for dette arbejde udgør kr. 12.000.

Ad 2. Forbedringer: Forbedringsandel ved ændring af zinkafdækning under afløbsrør fra beholder udgør 0 % svarende til kr. 0.

Forbedringsandel udskiftning af zinkafdækninger mellem træbeklædninger og murede gavle udgør 80 % kr. 9.600.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 3.

Køkkenyderdøren og flisebelægningen uden for døren fremgår af fotos nr. 11, 12 og 13.

På grundlag af en normal besigtigelse fremtræder dette som utallige yderdøre og trapper i tilsvarende huse af samme alder.

Når der hældes vand på trappen med vandkande er der ud for midten af døren ca. 1 cm. vand. Se foto nr. 13.

Bliver en bygningssagkyndig af en eller anden grund opmærksom på dette, noteres dette som regel i tilstandsrapporten. Dette sker dog kun i relativt få tilfælde.

Det er meget almindeligt, at der er rådangreb for neden i yderdøre også selv om der ikke er bagfald på belægningen uden for døren.

Undersøgelse af om underkanten af dørtrinet er ført ned under overfladen på flisebelægningen forudsætter udførelse af destruktivt indgreb.

Ad 3. Konklusion:

Når der hældes vand på trappen med vandkande er der ud for midten af døren ca. 1 cm. vand.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt, idet der skal hældes vand på trappen for at afsløre dette.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for af ændre flisebelægningen, således at der ikke er bagfald på denne udgør kr. 6000.

Ad 3. Forbedringer:

Forbedringsandel ved ændring af flisebelægningen udgør 0 % svarende til kr. 0.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 3. Eventuelt: Ingen bemærkninger.