

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Diverse afskallinger og løse sten ved hovedtrappe. 2. "Sår", revner og løst puds ved sokkel. 3. Skadet mur mellem hovedhus og garage I
Klagers påstand:	Mangelfuld beskrivelse af ovenstående forhold i tilstandsrapport nr. xxxxxx. Der af klagers repræsentant fremført de forhold der klages over i brev af xx.xx..2004 med bilag A.
Den bygningsagkyndiges forklaring:	I brev af xx.xx..2004 og xx.xx.2004, afviser xxxxxxxx at de beskrivelser som fremgår af tilstandsrapporten er misvisende, set i betragtning af at tilstandsrapporten er udarbejdet xx.xx.2001
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet ca. 20. grader
Øvrige forhold:	Klage afvist af ejerskifteforsikringen (xxxxxxx), samt ankenævn for forsikring

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	Ved hovedtrappen ses der i stort omfang afskallinger ved stødtrin og løse fliser i udtalt grad. Der forekommer tillige afskallinger ved ydersiden af trappens vanger
Ad 1. Konklusion:	Forekomne skader er følger efter frost. Det vurderes at skaden er opstået som følge af at alle dele af trappen har været opfugtet, temperaturen er derpå faldet drastisk til frost, hvilket også stemmer overens med at ejer ser "pludselige" skader ved trappen en morgen han kommer ud xxxxxx 2003 (billeder taget af køber, bilag i sagen)
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den byggesagkyndige har i sin tilstandsrapport beskrevet at pudslag på trappen partielt har sluppet underlaget, samt at der har forekommet et par defektefliser. Karakteren K1. Det vurderes at det som fremgår af tilstandsrapporten var retvisende for trappens tilstand den xx.xx..2001. Der er ikke af klager fremført bevis for at tilstanden skulle have været anderledes den xx.xx..2004 end beskrevet. De skader der i dag ses på trappen og som har kunnet ses siden xxxxxx 2003 har sagtens kunnet opstå i tidsrummet mellem den xx.xx.2001 og xx.xx. 2003. På denne baggrund kan der ikke tillægges den byggesagkyndige at have begået nogen form for fejl og forsømmelser.
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udbedringen af trappen er prissat til kr. 16.125,- inkl. Moms. Dette vurderes som et rimeligt beløb for den pågældende skade.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ingen forbedring i forbindelse med nærværende punkt.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er af undertegnede ikke fundet grundlag for forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2	Ved sokkel er der registreret flere områder med hultlydende sokkelpuds, vurderes til et omfang mellem 30 og 40 %. Der forekommer revner i soklen og stedvist lidt afskallinger. Soklen er malet med en maling af tidligere ejer. Det er oplyst at denne maling er af typen BRIFA gulvmaling. Malingen ses i dag som dækkende og uden afskallinger på nær de steder hvor den underliggende puds er faldet af.
Ad 2. Konklusion:	Sokkelpudsen har sluppet underlaget som følge af opfugtning i sokkelpudsen og efterfølgende påvirkning af frost. Denne fugt har været til stede p.g.a. at soklens overflade har været bemalet og som følge heraf har fugten ikke kunne komme væk. På baggrund af sokkelmalingens rimelige ensartede og lukkede overflade vurderes det at denne maling er påført umiddelbart inden huset er solgt. På baggrund af ovenstående vurderes det at den forekomne skade er opstået som følge af den påførte maling og de efterfølgende vintres frostpåvirkning.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Af tilstandsrapporten fremgår det at der i soklen er fine revnedannelser og enkelte gennemgående revnedannelser. Dette vurderes som soklens tilstand ved gennemgangen den xx.xx..2001 og de i dag forekomne skader er opstået siden. På den baggrund kan der ikke pålægges den byggesagkyndige at have begået fejl og forsømmelser.
Ad 2. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udbedringsprisen for soklen er af klagers mand kalkuleret til 41.250 inkl. Moms. Hvilket er en pris som arbejdet med sikkerhed kan udføres for.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ingen forbedring i forbindelse med nærværende punkt.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er af undertegnede ikke fundet grundlag for forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3	Murværket over døren mellem hovedhus og garage er med flere revner og det ses at der er sket en sætning de to bygninger imellem, hvilket har medført revnerne. På toppen af dette murværk er der lagt tagsten til afdækning af murkronen. Flere af disse tagsten er løse.
Ad 3. Konklusion:	Murværket mellem garage og hovedhus er i en tilstand så det trænger til en større reparation, eller nedtagelse med efterfølgende genopbygning.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Af tilstandsrapporten fremgår følgende: Mur med dør mellem hovedhus og garage er med en del revner over dør. Det kan ses at den byggesagkyndige har besigtiget skaden og noteret de forhold som var på stedet på pågældende tidspunkt. Skaden har sandsynligvis udviklet sig i de efterfølgende år således at skaden på nuværende tidspunkt er værre end den xx.xx.2001. I dag burde skaden beskrives med en anden karakter, men det kan ikke på nuværende tidspunkt vurderes om skaden for snart 3 år siden "kun" var en K1 skade. Derfor kan det ikke fastslås med sikkerhed om den byggesagkyndige har begået fejl eller forsømmelser.
Ad 3. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udgiften til ubedring af skaden er af klagers repræsentant kalkuleret til at koste 11.000,- hvilket vurderes som et rimeligt beløb.
Ad 3. Forbedringer:	Det vurderes ikke at der er forbedring i ovenstående udbedring.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er af undertegnede ikke fundet grundlag for forligsdrøftelser.
Ad 3. Eventuelt	