

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Defekt tagdækning 2. Fugtproblemer i kælder 3. Nedbrudte vinduer
Klagers påstand:	1. KK mener ikke, beskrivelsen af taget er dækkende for tagets egentlige tilstand. 2. KK påpeger, at der er fugtproblemer i kælderen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Den bygningssagkyndige er af den opfattelse, at beskrivelsen sammenholdt med karakteren K3 er dækkende. 2. At der på besigtigelsestidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse var en del opmagasineringer i kælderen, ligesom de fremkomne skader har været skjult af gulvbelægninger samt fast inventar.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Delvis overskyet men tørt vejr.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1og Ad2:	<u>Ad pkt. 1:</u> Taget har mosbegroninger og flere defekte tagplader samt flere steder, hvor der tidligere er foretaget udskiftninger. - se foto 9101, 9100, 9123 og 9125 - <u>Ad pkt. 2:</u> Der kunne konstateres en del større fugtskader i kælderen. - se foto 9104, 9105 og 9116 -
Ad 1 og Ad 2: Konklusion:	<u>Ad pkt. 1:</u> Det er syns- og skønsmanden opfattelse, at med den angivne tekst og karakteren K3 er forholdet tilstrækkelig dækkende til at KK kunne vurdere tagets tilstand. <u>Ad pkt. 2:</u> Forholdet med fugtproblemer i kælderen skyldes sandsynligvis manglende omfangsdræn og muligt defekte afløbsbrønde og -ledning fra tagafvandingen.
Ad 1 og Ad2: Fejl og forsømmelser:	<u>Ad pkt. 1:</u> Det vurderes ikke, at BB har begået fejl og forsømmelser, og denne har bl.a. yderligere under generelle bemærkninger side 6 anført at <i>"Huset er i mindre god stand. Større reparations- og vedligeholdelsesarbejder må påregnes."</i> <u>Ad pkt. 2:</u> Der vurderes ikke at være begået fejl og forsømmelser, idet der under uddybende kommentarer side 6 er anført: <i>"Gulve og vægge i kælder delvis beset (pga. opmagasinering af diverse effekter)" og "Gulve under tæpper ikke beset (pga. møblering.)"</i> og side 7 i tilstandsrapporten pkt. 2.2: er

	anført: <i>"Der er fugtskjolder samt mangelfuld puds på enkelte kældervægge"</i>, angivet som K2 skade, ligesom der er anført mangelfuld ventilation af kælder. Side 9 i tilstandsrapporter står anført som note: <i>"Enkelte kældervægge er beklædt med paneler/plader"</i>. Sælger har endvidere i sælgers oplysninger pkt. 2.7 gjort opmærksom på, at der har været problemer med vandindtrængning. Skadens egentlige omfang skønnes ikke at have været mulig at fastlægge pga. opmagasinering, gulvbelægninger og opsat inventar m.v.
Ad. 1 og Ad2: Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	<u>Ad pkt. 1:</u> En udskiftning af hele tagbelægningen, vurderes at kunne udføres for kr. 42.000,- incl. moms. <u>Ad pkt. 2:</u> For udbedring af fugtproblematikken, skal der udføres et omfangsdræn samt en udvendig behandling af kælderydermuren, eventuelt med drænplade. Udgiften hertil anslås groft skønnet at udgøre kr. 110.000,- til kr. 130.000,- og reetablering af haveanlæg.
Ad1 og Ad2: Forbedringer:	<u>Ad pkt. 1:</u> Heraf vurderes forbedringsomkostningerne at udgøre kr. 30.000,- idet tagbelægningen jf. oplysninger fra tagpladefabrikanten, har en levetid på 40 – 50 år, alt afhængig af beliggenhed og vedligeholdelsesomfang, og da tagbelægningen er den oprindelige fra 19xx nærmer den sig tidspunktet for at være udtjent. <u>Ad pkt. 2:</u> Udbedring af fugtproblematikken vurderes ikke at udgøre nogen forbedringsværdi

Ad1, Ad2 og Ad3: Eventuelle forligsdrøftelser:	Vedrørende vinduer blev der under mødet drøftet forligsmæssig løsning, og der er ved skrivelse af xx.xx. 2004 – benævnt bilag A – indgået forlig. Øvrige punkter ønskede parterne ingen forligsmæssig løsning på men vil afvente ankenævnets afgørelse
Ad1 og Ad2: Eventuelt	