

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Klagepunkterne er beskrevet i xxxx rapport.

Klager henholder sig til xxxxx rapport.

Manglerne behandles derfor med udgangspunkt i denne rapport.

De nævnte beløb nævnt i oversigten er xxxx skønsmæssige vurdering af manglens udbedring.

1. Skader på rygning (nævnt i rap. Pkt. 8.1) K1

skorsten (ikke nævnt i rapport)
kr 2000

understrygning/overstrygning (ikke nævnt i rapport)
kr. 4000

2. Dryp fra vindues lysning og beklædning over vinduer over køkken

A Skader på stik over vinduer/utætheder (ikke nævnt)

B. Mangler ved fuger rundt om vinduer (ikke nævnt)

I alt kr. 2000

3. Dryp fra vindueslysninger og indvendig beklædning over vinduer i stue

A Skader på stik over vinduer (nævnt i rap pkt. 3.1 K1

B Mangler over fuger om vinduer (ikke nævnt)

I alt kr. 3500

4. Vandindtrængning mellem karm/ramme i vindue på 1. sal

A Manglende tætning i gavlvindue ved repo på 1.sal. (ikke nævnt)

Kr. 500

	5/6/7 Fugt i kældergulv i fyrrum, fugt i kældervæg i rum mod syd, fugt i kælderrum mod sydvest Fugt i vægge (nævnt i rapport pkt. 2.2 karakter K1 Fugt i gulve (ikke nævnt) (ejendommens alder øvrige oplysninger i rap skjolder og løs puds) Ikke prissat 8. Fugt fra hul i væg ved fundament A Vand på kældergulvet fra sammenbrudt rør i plan med kældergulv (ikke nævnt i rap) Ikke prissat 9. Afskalninger af puds på hjørne af facade (skade på fundament/sokkel) nævnt i pkt. 1.2 K1 kr. 800 Evt. opstået efter besigtigelse. 10. Udfaldne fuger i murværk i gavl Nedbrudte fuger i murværk er ikke nævnt i rapport. Kr. 15000 11. Afskalninger af sokkelpuds på tilbygning i litra B. Nævnt i tilstandsrapport pkt. 1,2 litra B K1

Klagers påstand:	Erstatning iht rapport fra xxxxx Og det anføres Hvis ikke skaderne udbedres er ejendomsværdien fastsat for højt.
Den bygningssagkyndiges forklaring: BB oplyser følgende :	Skaderne er af bagatelagtig karakter. Skaderne var ikke konstaterbare ved besigtigelsen Opfordrer køber til fortsat vedligeholdelse af fuger omkring stuevinduer. Afløbsrør på kældergulv var ikke synligt ved besigtigelsen. Kælder var tør ved besigtigelsen – bortset fra skjolder på gulv fra ældre fugt. Sælgeroplysninger benægter fugtproblemer.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ikke oplyst i HE-rapport Efterfølgende oplyst at det var tørvejr.
Øvrige forhold: Tidsforløb i sagen	xx.xx.-03 HE – rapport udarbejdes. xx.xx.03 ejendommen overtages. xx.xx. 2003 vandindtrængning ved vindue. xx.xx.2003 storm på tag anmeldt til husforsikring.

	Anmeldelsesdato ikke kendt. Rørskade anmeldt på husforsikring i tilbygning. Skade på sokkel er en følgeskade.(dækket skade på husforsikring) xxxx 2004 murer besigtiger p.g.a. storm (stormskade – pudsskade+løse tagsten) Murer gør opmærksom på de defekte fuger. xx.xx.2004 – brev til byggesagkyndig som henviser til sit forsikringsselskab. xxxxxxxxxx xx.xx.2004 Besigtigelse/skaderapport fra xxxx – rekvireret af xxxxx Forsikring. xx.xx.-2004- anmeldes til Ankenævnet <div. brevveksling)<="" p=""> </div.>

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Nedenfor anføres Klagepunktet : Ad pkt.1. Skader på rygning, skorsten, overstrygning/understrygning	Nedenfor konkluderes udfra de foreliggende oplysninger og synlige forhold. Konklusion Under hensyn til de synlige forhold og følgende : at der har været en stormskade på taget i xxxx 2003 (skaden er dækket over husforsikringen) at der er forløbet ca. 1 år mellem he-eftersyn og xxxxx rapport. at BB oplyser i pkt. 8.1 at forskælling og mørtel under tagrygning er delvis løs med karakteren K1. Fugeudfald i skorsten nævnes ikke i HE – rapport.(moderat omfang) Det vurderes – under hensyn til ovennævnte forhold – at der ikke er begået fejl af BB i dette forhold.
Ad pkt.2 Vand/dryp fra vindueslysninger Ad pkt.3 samme	Konklusion Ved besigtigelsen kunne BB formentlig ikke konstatere, at der var utætheder / kom vand ind ved lysninger i køkken og stue da det var tørvejr. Der er ikke nogen synlig indikation på vand/skjolder. Men det er min opfattelse, at den plastiske fuge omkring køkkenvinduet er så dårlig at denne fuge burde være nævnt i HE rapporten med karakteren K2/K3 . De øvrige cementbaserede fuger omkring vinduer i gavl er mangelfulde og formentlig heller ikke tætte og dette burde evt. være bemærket af BB ved besigtigelsen. Forholdene kan være forværret p.g.a. at tidsforløbet mellem besigtigelserne. Det vurderes, at der er begået fejl vedr. undladelse af at nævne de defekte fuger - specielt omkring køkkenvindue og evt. også om stuevindue. Skønnet udbedring i alt kr. 3000 incl. moms

Ad pkt.4 Vandindtrængning ramme/karm 1 sal	Konklusion Den manglende tætning mellem ramme og karm i gavlvindue på 1.sal er synlig ved afprøvning af vinduet og er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Det er min vurdering at forholdet ikke er umiddelbart synligt ved en visuel besigtigelse men kræver at der foretages en afprøvning af vinduet – hvilket ikke nødvendigvis indgår i huseftersynet – såfremt der ikke er indikation på en mangel. Det vurderes at der ikke er begået fejl af den byggesagkyndige i dette forhold.
Ad pkt.5 Fugt/vand i kælder Ad pkt.6 samme Ad pkt.7 samme	Konklusion vedr. fugt i kældergulv i fyrrum, i kældervæg i kælderrum mod syd og fugt i kælderrum mod sydvest. Ved skønsmødet var det regnvejr og den ovenfor omtalte fugt var synlig. BB anfører i sin rapport, at der var skjolder på kældervægge og løs puds. Under hensyn til følgende: - sælgers oplysningerne, om at der ikke har været fugt i kælder - oplysninger om ejendommens alder og byggeskik vedr. fugtisolering på opførelsestidspunktet. - at det var tørvejr ved HE besigtigelsen er det min opfattelse at BB ikke ville kunne konstatere de nævnte fugtforhold ved besigtigelsen. Det vurderes, at der ikke er begået fejl af BB vedr. dette forhold.
Ad pkt.8 Fugt fra hul i væg	Konklusion vedr. fugt fra hul i væg ved fundament i kælder. Det ville ikke være muligt - ved en visuel besigtigelse i tørvejr - og med de givne sælgeroplysninger at kunne forudse nogen skaderisiko/risiko for vandindtrængning p.g.a. det synlige hul i væg i kælderen. Hullet i væggen kunne evt. være nævnt som en mindre mangel i væggen.(uden synlig betydning) Den sorte misfarvning på gulvet i kælderen er opstået efterfølgende ifølge klager. Det vurderes , at der ikke er begået fejl af BB vedr. dette forhold.

Ad pkt.9 Afskalninger af puds på facadesokkel	Konklusionen vedr. afskalning af puds på hjørne af facadesoklen. Dette nævnte forhold er omfattet af det af BB beskrevne under pkt. 1.2 "diverse revner og stedvis lidt løst puds m.v." Endvidere kan det ikke udelukkes, at afskalningen er af nyere dato p.g.a. farven i brudfladerne. Det vurderes, at der ikke er begået fejl af BB vedr. dette forhold.
Ad pkt.10 Udfaldne fuger i gavl	Konklusion vedr. udfaldne fuger i murværk i gavl . Forholdene kan være blevet forværret i perioden mellem HE besigtigelsen d. xx.xx.-03 og xxxxx besigtigelsen d. xx.xx.-04 og skøns mødet d. xx.xx.-04. Men det skønnes sandsynligt, at der også ved huseftersynet har været mangelfulde fuger – men i mindre omfang - i den vestvendte gavl. Det vurderes (p.g.a. ovennævnte), at der er begået fejl af BB ved ikke at beskrive, at der forekom mangelfulde fuger i vestgavlen. Partiel udbedring vurderes til ca. kr. 10.000 incl. moms.
Ad11 Afskalninger af sokkelpuds på litra B	Konklusion vedr. afskalninger af sokkelpuds på tilbygning litra B udgår. Reparation af puds er påbegyndt fordi der er anmeldt en rørskaade på husforsikringen og pudsskaden vurderes som en følgeskade til rørskaaden (rørskaaden incl. pudsskaden er forsikringsdækket) Det kan derfor ikke vurderes i hvilket omfang skaden var synlig og om der er begået fejl af BB vedr. dette forhold,
Sammenfatning	Hovedkonklusionen er, at BB har begået fejl i pkt. 3 og i pkt. 10 ved ikke at beskrive de synlige defekte fuger om køkkenvindue og i vestvendt gavlmur. I alt en skønnet udbedring på kr. 13000 incl. moms. I de øvrige forhold vurderes ikke begået fejl af BB under hensyn til de foreliggende oplysninger og synlige forhold.

Ad1. Forbedringer:	Generelle bemærkninger. Enhver mangeludbedring indeholder en mindre eller større forbedring. Udbedring af de ovenfor beskrevne mangler vedr. fuger omkring vinduer og i murværk er prissat som en udbedring af afgrænsede mangler og ikke som en større udbedring der forøger levetiden for bygningsdele. Der bør efter min opfattelse derfor ikke ske et fradrag for forbedring vedr. de beskrevne mangler.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej
Ad1. Eventuelt	Der vedlægges 23 fotos som bilag som viser de synlige forhold og beskrevne mangler ved skønsmødet. Fotos indsendes som papirfotos i rapport og via e-mail.