

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Kabelgennemføring i kældervæg 2. Vægge i kælder opfugtet 3. Tagkonstruktionen
Klagers påstand:	Mangelfuld beskrivelse af ovenstående forhold i tilstandsrapport nr. xxxxxx dette fremført i brev af xx.xx. 2003, xx.xx.04 og brev af xx.xx.2004
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I brev af xx.xx..2003 og brev af xx.xx.2004 afviser indklagede sagen, med henvisning til at det i tilstandsrapporten skrevne samt tagbelægningen er skiftet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet og 5 grader
Øvrige forhold:	Kældervægge er beklædte og tag er udskiftet. Kloakrør (del af klagepunkt 2) er udbedret over ejerskifteforsikringen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	Ved kabelgennemføring i kælderydervæg ses gennemføring uden tætning omkring / tilstøbning. Der ses ikke skjold efter løbende fugt under kabelgennemføringen på kælderydervæggen. Der ses skimmel og fugtskjold på væg i hjørne ved kabelgennemføring, foto 1. Der ses fugt på gulvet umiddelbart i hjørnet hvor kabelgennemføringen forekommer. Foto 2. I tilstandsrapport er angivet : Vægge i nord/vest hjørne er med lidt fugt.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes ikke godtgjort at forekomne fugt stammer fra kabelgennemføringen. På baggrund af det på stedet registreret ser det nærmere ud til at fugten stammer fra utæthed i overgangen mellem gulv og væg.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke på baggrund af det besigtigede fastslås at der ved den byggesagkyndiges gennemgang var fugt på gulvet eller tegn på utætheder ved kabelgennemføringen. Der er dog fra den byggesagkyndiges side netop anført at der i dette område var lidt fugt på væggen.
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udbedringsprisen for nærværende er fra klagers side anført til kr. 7.500,-. Dette beløb vurderes noget højt. Det vurderes maximalt at koste kr. 3.750 at tætnes omkring pågældende kabelgennemføring.
Ad 1. Forbedringer:	Forudsat der reelt er tale om utæthed ved kabelgennemføringen og denne tætnes, er dette at betegne som en reparation.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2	I kælderen er der nu indrettet rum og i den forbindelse er der opsat ny beklædning på disses kælderydervægge. I forbindelse med dette arbejde er kælderydervæggen for en dels vedkomne blotlagt og terræn er sænket, (syd) foto 3, for en anden dels vedkomne er der udført omfangsdræn (vest). Der er ingen af de "originale" kældervægge som p.t. er synlige og mulige at inspicere. Det eneste der kan konstateres er de nye vægbeklædninger som faktisk allerede viser tegn på en del opfugtning, i form af fugtskjolder og skimmel. Foto 4
Ad 2. Konklusion:	P.g.a. at evt. skader ved kælderydervægge p.t. er fjernet / lukket inde kan det ikke fastslås om der ved nærværende punkt har forekommet skader i et omfang som burde være anført i den udarbejdede tilstandsrapport. At der er en vis fugtvandring er der dog ingen tvivl om, og dette ses der desværre ikke at være taget fuldt hånd om i forbindelse med de udførte arbejder, da der ses fugtskjolder på de nyopsatte vægge.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Dette kan ikke med sikkerhed fastslås da evt. tidligere skader nu er lukket inde. De af klager fremførte rapporter uden billedmateriale eller lignende vurderes ikke som tilstrækkeligt grundlag for at fastlægge en skyld. På baggrund af ovenstående er det ikke muligt at afgøre om der er sket fejl og forsømmelser.
Ad 2. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Fra klagers side er der angivet et beløb på kr. 18.750 til udbedring af nærværende punkt. Denne udgift er anvendt til dækning af udførsel af omfangsdræn og sænkning af terræn
Ad 2. Forbedringer:	Udførsel af omfangsdræn alene for en facadestrækning som den pågældende vil koste svarende til ovenstående. En omfangsdræning vurderes at være en 100 % forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3	Tagbelægning, undertag, kvisttag og flunker er alt sammen nyt. Tillige er skorsten nedtaget til under tagbelægning. Der kan ikke registreres nogen af de påklagede forhold vedrørende dette klagepunkt..
Ad 3. Konklusion:	P.g.a. at evt. skader ved taget og tilstødende kvist er fjernet , kan det ikke fastslås om der ved nærværende punkt har forekommet skader i et omfang som burde være anført i den udarbejdede tilstandsrapport.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	De af klager fremførte rapporter uden billedmateriale eller lignende vurderes ikke som tilstrækkeligt grundlag for at fastlægge en skyld. Den tidligere tilstandsrapport på ejendommen xxxxxxxx, nævner at taget har en begrænset levetid på ca. 10 år. Om der skulle være sket forbedringen i mellemtiden så forholdet for den sidste byggesagkyndige ikke har været de samme kan ikke fastslås. På baggrund af ovenstående er det ikke muligt at afgøre om der er sket fejl og forsømmelser.
Ad 3. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Nyt tag er angivet til en pris af kr. 187.500,-, dette vurderes som en rimelig pris for det udførte.
Ad 3. Forbedringer:	Et tag der nærmer sig 80 år, har udlevet sin teoretiske levetid, hvorfor den udførte udskiftning af taget må betragtes som en 100 % forbedring.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt	