

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ved skønsmødet var der enighed om at følgende punkter blev gjort til genstand for klagemålet: 1. Skæv gavlmur er ikke bemærket i tilstandsrapport. 2. Flere forhold i tagrum er mangelfuldt, eller ikke beskrevet i tilstandsrapporten. 3. Stuevindue mod vej binder og er samtidig utæt, er ikke beskrevet i tilstandsrapport 4. Udendørs brønd er utæt og ikke beskrevet i tilstandsrapport.
Klagers påstand:	(se i øvrigt KK skriftlige anmeldelse/klageskrift). Ad 1: Ved overtagelsen kunne der flere steder konstateres gab på op til et par cm., mellem tværgående vægge og gavlmur. Tilsvarende kunne der konstateres afstand mellem loft og gavlmur. (jvnf. KK's anmeldelse konstateredes den manglende sammenhæng med gavlmuren først da tapet blev nedtaget.) Ad 2: KK mener at BB, udover de allerede nævnte forhold omkring tagkonstruktionen, burde have beskrevet at : Isolering i tagrum er dårlig + at der mangler tagstensbindere + Rådskeer i enkelte taglægter. Ad 3: Det øverste vindue i dannebrogsvinduet mod gade kan ikke åbne på grund af skævt isat vindue. Fugen (kalfatringsfugen) på siden af vindue mod gaden var samtidig utæt for træk. AD 4. KK mener at brøndsider i udendørs brønd, hvor køkken afløb udmunder er revnet og defekt. KK har fået udarbejdet en ny tilstandsrapport den 2xx.xx..2005, som påviser en del flere ting, som ikke var nævnt i BB's rapport af xx.xx. 2003. Men da der flere steder er tale om mindre omkostningskrævende forhold, vil disse punkter ikke blive gjort til genstand for klagepunkter.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad 1. BB påpeger, at både væg til væg tæpper, samt tapet, har dækket for revnerne mellem gulv, vægge og

	lofters tilslutning mod gavlmur. "Skaderne" oplyses først at blive synlig under KK's istandsættelse af ejendommen. BB mener derfor der er tale om en skjult skade. Ad 2: BB påpeger at det er oplyst i tilstandsrapporten, at loft kun er besigtiget fra loftlem, da der manglede gangbro og pladsforhold var utilstrækkelige. Ad 3: BB udtaler at han ikke har undersøgt alle vinduer, men kun har foretaget en stikprøvevis kontrol. Hvorvidt det er muligt at konstatere at fuge ved vindue (kalfatringsfugen) har været utæt og givet træk gener er afhængig af vejret ved besigtigelsen. Ad 4: Brønd er udendørs og er ikke omfattet af huseftersynet og har derfor ikke været besigtiget..
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og solrigt.
Øvrige forhold:	KK har fået dækket skaden på gavl (pkt 1) under ejerskifteforsikringen, men kræver dækning af selvrisikobeløbet på kr. 10.000 af den bygningssagkyndige, da KK mener BB burde have konstateret forholdet ved sin gennemgang. Ved gennemgang af ejendommen er det skønsmandens indtryk, at tilstandsrapporten bære præg af mangelfulde registreringer, samt utilstrækkelige fyldestgørende beskrivelser.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Skæv/defekt gavlmur	Jvnf. foto nr. 6. kan det ikke umiddelbart visuelt konstateres, at gavlmur er en smule ude af lod. Indvendigt er "skader" nu udbedret. Det har derfor ikke været muligt for skønsmanden selv, at konstatere de påklagede forhold (jvnf. foto 2,3,4, og 5). På KK's fotoserie fremgår det at tapet ved hjørner er revet af, hvorefter det bliver synligt at der er en friafstand mellem de enkelte bygningsdele mod gavlmur. KK påpeger dog at der ved enkelte hjørne samlinger ved fodpaneler på 1. sal tydeligt kunne ses, at gavl var skredet ud. Hvilket KK mener burde have været visuelt tilgængeligt for BB.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at Fotos fra sælger, samt de konstaterbare reparationer, tydelig angiver at der har været et svigt i tværgående bygningsdeles forankring til gavlmur.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da "skaden" nu er udbedret er det ikke muligt for skønsmanden at fastslå i hvilken udstrækning det kunne have været muligt for BB på besigtigelsestidspunktet den xx.xx.2003, at konstatere skadesforholdet. <u>Såfremt</u> det havde været åbenbart visuelt konstaterbart burde forholdet være nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2 (Funktionssvigt i bygningsdel, som ikke umiddelbart vil give anledning til beskadigelse af anden bygningsdel) og en uddybende bemærkning om vedhæftningssvigt, samt (stationær) udskridning i gavlmur. Det er dog skønsmandens opfattelse, at der primært er tale om en <u>skjult skade</u>, som først åbenbarede sig fuldt ud, da tapet og loftslister blev fjernet.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er ikke skønsmanden muligt at konstatere relevante udbedringer for det påklagede forhold. Det forelagte tilbud kr. 64.331,25, som nu er realiseret kan kun tages til efterretning.

Ad1. Forbedringer:	Kan ikke vurderes.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Mangelfuld registreringer i tagrum.	De var adgang til tagrum over hanebånd via en loftlem i gang på 1. sal. I tagrum var der udlagt enkelte løse brædder som "gangbro" (BB beskriver i sin rapport på side 6 af 15, at: <i>"Adgangsforholdene er delvist utilgængelige på grund af manglende gangbro og lav højde. Loftet besigtiget fra lem".</i> Ud over det af BB beskrevne forhold i tagrum, kunne der konstateres følgende: A: Jvnf. foto nr. 7: Fremgår det, at isolering ligger stedvist rodet og nedtrampet enkelte steder, men dog rimelig jævnt mellem spær de fleste steder. B: Jvnf. foto nr. 8: Fremgår det, at der ikke er udført tagstensbindere. C: Jvnf. foto nr. 9: Fremgår det, at der få steder (2-3) kan konstateres nedbrudt træ i taglægter med styrkesvigt.
Ad 2. Konklusion:	Såfremt BB havde konstateret den tilstedeværende "gangbro", som bar præg af at have ligget der i mange år, (se foto nr. 14) - burde alle forholdene ovenfor nævnt A,B, og C været visuelt konstaterbart.

Ad 2 Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at den bygningsagkyndige har haft tilstrækkelig mulig adgang til at besigtige tagrummet, men har muligvis af "bekvemlighedshensyn" fravalgt dette. (Hvilket dog fremgår af tilstandsrapporten). Det er skønsmandens vurdering, at såfremt BB havde skabt sig adgang til tagrummet, burde forholdene omkring: Ad A: - have medført en bemærkning og karakteren K1 (Der er ikke risiko for skadeudvikling). Ad B: - have medført en bemærkning og karakteren K2 /K3 (mangel ved bygningsdel som kan medføre nedblæsning af tegl og i særlige tilfælde, - indtrængning af nedbør) Ad C: - have medført en bemærkning og karakteren K2 (Der er risiko for skadeudvikling i bygningsdelen).
Ad. 2 . Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering at omkostningerne til ubedring af forholdende skønsmæssigt kan anslås til : Ad A: Tilretning af isolering: kr. 1.000,- Ad B: Montering af tagstensbindere (i tilgængelig del over hanebånd, samt i skunkrum): kr. 4.000,- Ad C: Isætning/Udskiftning af lægtestumper: kr. 1.000,-
Ad 2 . Forbedringer:	Det er skønsmandens opfattelse, at der for ingen af ovennævnte forhold er tale om forbedringer.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Stuevindue mod vej binder og er samtidig utæt,	Jvnf. foto nr. 10 og 11: Der forekommer mindre svind/indtøringsrevner i elastiske fuger. – Øverste venstre vindue er bundet fast i maling. Indvendigt er murfalsen nu monteret med en gipsplade og virker tæt indvendigt. (dog mindre skævhed i tilslutning mod karm). KK oplyser at der var større utætheder i siderne før der blev udført ny gipspladebeklædning på vægge og i vindueslysning. Dette har skønsmanden ikke selv haft mulighed for at konstatere.
Ad 3 Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering at de relativ mindre indtøringsrevner i kalfatringsfuger, godt kan have givet anledning til træk gener under kraftig kulde og blæst. Det er samtidig skønsmandens opfattelse, at revnedannelsen i den elastiske fuge er aldersbetinget og derfor forventelig. Kan derfor betragtes som alm. "slid og ælde". Endvidere er det skønsmandens opfattelse, at fastmalet vinduer, må antages at være et almindelig forventelig "problem" i ældre ejendomme af samme alder.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Da det ikke er muligt for skønsmanden, at betragte de påklage forhold ved selvsyn – for så vidt angår den indvendige "uttæthed", vil skønsmanden afholde sig fra konkret at forholde sig til klagepunktet. - Dog er det er skønsmandens – umiddelbare opfattelse, at begge forhold ikke nødvendigvis burde være bemærket i BB rapport, da der er tale om slid og ælde, samt forventelige forhold i tilsvarende ejendomme af samme alder. Det kan dog ikke udelukke, at mange bygningssagkyndige vil finde anledning til at bemærke forholdet med karakteren K1.

Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens opfattelse, at omkostninger til afhøvling af vindue, samt tætning/udbedring af kalfatringsfuge skønsmæssigt kan udføres for Ca. kr. 1.000,-
Ad 3. Forbedringer:	Det er skønsmandens opfattelse, at der er tale om en 100% forbedring.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Udendørs brønd er defekt og utæt.	Jvnf. foto nr. 12 og 13: Brønd (sandfang) er placeret ca. ½ meter fra husets facade ud for køkken. Køkken afløb udmunder over brønddæksel. Tagnedløb ledes ligeledes til brønd over dæksel. Det ses at brøndsider er intakte, men har en del aflejringer, som kan give det udseende af revnedannelse. Der forekommer mindre utætheder omkring højere siddende indføringsrør, som dog er placeret over vandspejl.
Ad 4. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at der er tale om en udvendig "indretning", som jvnf. Bekendtgørelsen om Huseftersynsordningen kap. 5, § 11 stk. 7 – ikke er omfattet Huseftersynet.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at der på ovennævnte grundlag, ikke kan lastes BB ikke at have medtaget forholdet – som i øvrigt ikke skønnes at kunne betragtes som en "skade"
Ad. 4 Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	0