

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	KK udpegede de bygningsdele, han mener må have været synlige for BB. Flere skadeforhold er senere afdækket ved destruktive indgreb. 1). Fugt i væg og råd i fodpanel i stuen (under vinduer). 2): Fugt i hele bagvæg og hjørne med råd i stuen. 3): Undergulv i stuen nedbrudt. 4): Loftskonstruktion og tagdækning.
Klagers påstand:	KK beså huset før køb sammen med sin tømrermester. De bemærkede ikke pågældende skadeforhold. Efter ejerskifte konstaterede KK adskillige fejl og skader, som blev forelagt hussælger, dennes ejerskifte- og husforsikringsselskab.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Huset var møbleret og beboet. Ingen af de nævnte forhold var konstaterbare pr. xx.xx. 2004.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyer, ca. - 1 grad.
Øvrige forhold:	KK har tegnet ejerskifteforsikring.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1: Alle	<u>Huset er angivet fra 1840. Ukendt til - ombygning gennem årene.</u> KK har efter overtagelsen foretaget rydning indvendigt af installationer, køkken, bad, og delvis gulve. Udvendigt har KK udført stikprøveindgreb i facader. <u>Huset fremtræder d.d. således:</u> <u>Foto 1 – 14:</u> Ejendommen generelt. <u>Foto 5+6:</u> Stormskade oplyst i jan. 2005. <u>Foto 8+13:</u> KK nedtaget puds for syn af bindingsværk. <u>Foto 11+12+23:</u> Synlige bjælke- og spærender. <u>Foto 5+8+9:</u> Skader i stråtag og skorstensinddækning. <u>Foto 11+12:</u> Revner i puds ud for bindingsværk. <u>Foto10:</u> Pudsreparation på hjørne (ud for – oplyst- fugtigt hjørne i stuen). <u>Foto15:</u> Hjørnet i stuen. Nedtaget cellutexplader og pudslag. <u>Foto 16:</u> Bagvæg, delvis fjernet plader/puds. Bagmur af lersten. gulv ses fjernet. <u>Foto 18:</u> Køkken <u>Foto 19:</u> Brædegulv i værelse (borebiller og ujævnhed). <u>Foto 20:</u> Gulv i værelse 2. (Har været belagt med plader-vinyl). <u>Foto 22:</u> Loft, (hvor det har dryppet ned). <u>Foto 21+24:</u> Loftsrums. Drager til fastholdelse af bjælkelag; (som nu er understøttet i stuen jfr. foto 15+16+17. Ikke tegn på udførelse af reparationer. Stråtag fremstår d.d. nedslidt og utæt. Der er spor af længere tids nedbrydning (foto 6+7+8), som ikke skønnes alene at være fra en stormskade.
Ad 1. Konklusion:	Det er ikke muligt d.d. at vurdere husets daværende tilstand; - som helhed eller specifikt - for de anmeldte forhold, da alt er fjernet. Forudsætningen er, at <i>skader</i> og <i>risiko for skader</i> var muligt at bedømme ved en grundig visuel besigtigelse d. xx.xx..04. Skjulte forhold, som først afsløres ved destruktivt indgreb, falder udenfor klagesagen. BB har ikke oplyst at have set den senest udførte Tilstandsrapport; (jfr. TR side 5). (Der er endvidere udført tilstandsrapport xx.xx.2000).
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden kan på nuværende grundlag ikke bedømme, om der blev begået fejl/forsømmelser. Umiddelbart forekommer det dog tvivlsomt, at: "<i>vedligeholdelsesstanden var middel</i>", (TR side 6).

	Nuværende nedslidning af stråtag og inddækning indikerer muligheden for, at der var nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele, som nævnt. Det kunne være fulgt nærmere op i "noter".
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Kan ikke bedømmes p.g.a. nuværende tilstand.
Ad 1. Forbedringer:	Ud fra husets alder, konstruktionsmåde og vedligeholdelsesstand skønnes enhver reparation at tilføre 100% forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Var ikke aktuelt.
Ad 1. Eventuelt:	Skønsmanden har læst medsendte bilag, men har her alene forholdt sig til indholdet af den indklagedes Tilstandsrapport.