

Oversigt over klagepunkter:

1. Gavlbeklædning
2. Facadepuds
3. Tagrender
4. Afløbsledninger i jord

Klagers påstand:

1. Gavlbeklædning

Der er rådgang i gavlbeklædning mod syd og indklager forventer, at der også opstår rådgang i gavlbeklædning mod nord.

Indklager konstaterede rådgangbet omkring xx.xx. 2004.

Indklagers forsikringsselskab har påtaget sig at betale for udbedring af skaden.

2. Facadepuds

Facadepuds mod øst, nord og vest er partielt skruk og revnet.

Efter udarbejdelse af tilstandsrapporten blev facadepuds på gavl mod nord repareret af den tidligere ejer i xx 2004.

3. Tagrender

Der er huller og utætheder i tagrender mod øst og vest. Skaderne medfører, at der opstår skader på facader.

Indklager konstaterede skaderne omkring xx.xx. 2004.

4. Afløbsledninger i jord

Der opstår forstoppelser i kloakledninger i jord og lugtgener i badeværelse som følge heraf.

Indklager konstaterede problemet i løbet af 2004. og det var særlig galt i vinteren 2005.

I xx 2005 blev afløbsrør mellem to brønde udskiftet, men problemet er ikke løst.

Den tidligere ejer havde oplyst, at ejendommen var totalrenoveret inden for de seneste år.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Gavlbeklædning

Der er nedbrud (rådangreb) for neden i østside af gavlbeklædning mod syd.

2. Facadepuds

Den bygningssagkyndige henviser til tilstandsrapportens punkt 3.1, hvor facadepuds er beskrevet.

3. Tagrender

Den bygningssagkyndige oplyser, at han ikke konstaterede skader ved huseftersynet i xx 2004.

4. Afløbsledninger i jord

Den tidligere ejer havde ikke oplyst om problemer med afløbsledninger i jord, og den bygningssagkyndige kunne ikke konstatere fejl i form af skader i xx 2004.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Det var tørvejr og overskyet. Temperaturen var omkring frysepunktet.

Øvrige forhold: Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 1.	Der er rådgangreb i den nederste del af gavlbeklædningen mod syd. Se foto nr. 1. Der kan ikke ved besigtigelse uden destruktive indgreb konstateres rådgangreb i gavlbeklædning mod nord. Se foto nr. 2. Det er ikke muligt ved besigtigelse på nuværende tidspunkt at afgøre om der i xx 2004 kunne konstateres rådgangreb. Såfremt der var rådgangreb på daværende tidspunkt er det dog sandsynligt, at det havde mindre omfang, end på nuværende tidspunkt. Såfremt der ved besigtigelse uden destruktive indgreb i xx 2004 kunne konstateres rådgangreb i gavlbeklædning mod syd skulle det beskrives i tilstandsrapporten, og karakteren skulle være K2. Indklager forventer, at der i den nærmeste fremtid opstår rådgangreb i gavlbeklædning mod nord. Dette er umuligt at forudsige, idet det afhænger af om gavlbeklædningen er imprægneret og af den fremtidige vedligeholdelse med imprægneringsvæske og malerbehandling.
Ad 1. Konklusion:	Det er ikke muligt ved besigtigelse på nuværende tidspunkt at afgøre om der i xx 2004 kunne konstateres rådgangreb.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke muligt ved besigtigelse på nuværende tidspunkt at afgøre om der er begået fejl eller forsømmelse.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for udskiftning af gavlbeklædning mod syd udgør kr. 12.000.

Ad 1. Forbedringer: Det skønnes, at forbedringsandelen udgør 80 % svarende til kr. 9.600.

Det er ikke nødvendigvis hele gavlbeklædningen, der skal udskiftes, men i så fald skønnes, at reparationen ikke medfører forlænget levetid og forbedring.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 2.

Facadepuds mod øst, nord og vest har ikke vedhæftning til underlaget overalt, og der er revner i facaderne.

Facader og gavl ses på fotos nr. 2, 3 og 4.

Facadepuds på bygningen svarer til facadepuds på tilsvarende bygninger af samme alder, idet det er normalt, at der er områder, som ikke har vedhæftning, og det er normalt, at der er revner. Uanset dette er det på nuværende tidspunkt normalt, at skader af denne art beskrives i tilstandsrapporter.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der er hulrumdannelser i varierende omfang bag facadepuds, og revner. Skaderne er karakteriseret som K1, hvilket skønnes at være korrekt.

Indklager har oplyst, at facadepuds på gavl mod nord er repareret efter udarbejdelse af tilstandsrapporten i xx 2005. Der er også partier på denne gavl, der ikke har vedhæftning til underlaget.

Ad 2. Konklusion:

Bort set fra gavlen mod nord, som jeg ikke kan udtale mig om som følge af, at den er repareret, skønnes, at facadepuds er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Bort set fra gavlen mod nord, som jeg ikke kan udtale mig om som følge af, at den er repareret, skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for eventuel reparation af facadepuds mod øst, nord og vest incl. malerbehandling på nuværende tidspunkt udgør kr. 50.000.

Ad 2. Forbedringer: Det skønnes, at forbedringsandelen udgør 50 % svarende til kr. 25.000.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 3.

Der er huller og revner i tagrender mod øst og vest. Ligeledes er der utætheder i samlinger.

Se fotos nr. 5, 6, 7 og 8.

Ved besigtigelse på nuværende tidspunkt er det ikke muligt at afgøre om skaderne er opstået før eller efter xx 2004, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Skadernes omfang og den normale udvikling i skadeforløbet indikerer dog, at der var skader i xx 2004.

Ad 3. Konklusion:

Såfremt der i xx 2004 var huller og/eller revner i tagrender skulle disse være beskrevet i tilstandsrapporten. Skaderne skulle i så fald have karakteren K2 eller K3.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

Såfremt der i xx 2004 var huller og/eller revner i tagrender er dette en fejl og forsømmelse, at disse ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for reparation af tagrender mod øst og vest udgør kr. 10.000.

Ad 3. Forbedringer:

Det skønnes, at forbedringsandelen udgør 50 % svarende til kr. 5.000.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 3. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 4.	Ved besigtigelse kan der ikke konstateres skader på afløbsledninger i jord. Foto nr. 9 og 10 viser to brønddæksler. Indklager har oplyst, at ledningen mellem disse brønde er udskiftet i xx 2005. Såfremt en bygningssagkyndig får oplysning om, at der er problemer med afløbsledninger bør dette beskrives i tilstandsrapporten. Ifølge tilstandsrapporten har den tidligere ejer oplyst, at der ikke er problemer med afløb.
Ad 4. Konklusion:	Ved besigtigelse kan der ikke konstateres skader på afløbsledninger i jord.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at der ikke er begået fejl og forsømmelser på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for udbedring af skader kan først oplyses, når det er afklaret, hvilke skader der er i afløbssystemet.
Ad 4. Forbedringer:	Forbedringsandelen kan først oplyses, når det er afklaret, hvilke skader der er i afløbssystemet.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.