

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fugt i kælder 2. Manglende ventilation i kælder 3. Råd i dørrin (hoveddør) 4. Råd i dørkarm (kælder) 5. Gulv giver efter enkelte steder 6. Begyndende råd i indvendig kældertrappe 7. Begroning på tag/rygningsplader 8. Der er råd i del af vindskede 9. Fortræppe skæv (ophobning af vand)
Klagers påstand:	Forholdene burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Huset var nyistandsat og med malerbehandling af bl.a. vægge i kælder.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr og solskin - 2° C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1 - 15	Da tilstandsrapporten er uden bemærkninger, har syns- og skønsmanden valgt at foretage en total gennemgang af ejendommen, hvor følgende forhold blev konstateret: 1. Stedvis nedbrud i vindskeder og trænger tillige til vedligeholdelse med træbeskyttelsesmiddel. Se foto 6996 2. Ved gavl mangler der nogle mursten op mod underbeklædning i udhænget. Se foto 6999 3. På facademuren ses der mursten med afskalninger samt afslåede hjørner. Se foto 6985 og 7001 4. Over kældervindue er der revner i murstensoverliggeren. Se foto 6987 5. I murværket ses løse/porøse og udfaldne fuger. Se foto 7005 6. Tagfladen har en let mosbegroning samt algevækst. 7. I bunden af den udvendige kældertrappe er der skruk puds. 8. Kælderdoor har nedbrud og utætheder i karmen. Se foto 6995 9. Entredør har nedbrud. 10. Vindue til entre har nedbrud. Se foto 7004 11. Radiatorer er placeret ved indvendige vægge og giver en dårlig varmekomfort i

	huset. Se foto 7009 12. I kælder ses der fugt i vægge samt små afskalninger flere steder. Se foto 6976, 6974, 6972, 7012 og 7013 13. Der er ikke monteret håndliste ved den udvendige kældertrappe. Se foto 6993 14. I træværk ses angreb af borebiller, bl.a. i gulvbrædder. Se foto 6978 15. Den udvendige trappe er skæv, har revner og en del skruk puds. Se foto 6981, 6982, 7007
Ad 1 - 15. Konklusion:	Ovennævnte forhold burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 1 - 15. Fejl og forsømmelser:	Se konklusion
Ad 1 - 15. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ad. 1: Delvis udskiftning af vindske- der og malerbehandling. kr. 10.000,00 Ad. 2: Indmuring af mursten ved gav- le. kr. 7.500,00 Ad. 3: Udskiftning af dårlige mursten i facaden. kr. 12.000,00 Ad. 4: Udskiftning af vinduesoverlig- ger over kældervindue. kr. 6.000,00 Ad. 5: Reparation af løse fuger. kr. 11.000,00

	Ad. 6: Forholdet ikke kritisk.	
	Ad. 7: Reparation af skruk puds i bunden af udvendig kælder- trappe.	kr. 3.000,00
	Ad. 8: Udskiftning af kælderdoor.	kr. 6.500,00
	Ad. 9: Udskiftning af entredør.	kr. 8.500,00
	Ad. 10: Udskiftning af vindue i entre.	kr. 5.000,00
	Ad. 11: Kun konstatering af forholdet.	
	Ad. 12: Reparation af vægge med fugt- gennemslag med Vandex eller lignende. -Ikke dræn-	kr. 15.000,00
	Ad. 13: Montering af manglende hånd- liste.	kr. 2.000,00
	Ad. 14: Almen bemærkning.	
	Ad. 15: Reparation/udskiftning af ud- vendig trappe	kr. 18.000,00
Ad 1 - 15. Forbedringer:	Ad. 1: Forbedringsværdi.	kr. 6.000,00
	Ad. 2: Forbedringsværdi.	kr. 0,00
	Ad. 3: Forbedringsværdi.	kr. 6.000,00
	Ad. 4: Forbedringsværdi.	kr. 3.000,00

	Ad. 5: Forbedringsværdi. kr. 5.500,00 Ad. 7: Forbedringsværdi. kr. 0,00 Ad. 8: Forbedringsværdi. kr. 4.000,00 Ad. 9: Forbedringsværdi. kr. 5.000,00 Ad. 10: Forbedringsværdi. kr. 3.000,00 Ad. 12: Forbedringsværdi. kr. 0,00 Ad. 13: Forbedringsværdi. kr. 0,00 Ad. 15: Forbedringsværdi. kr. 8.000,00
Ad 1 - 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Syns- og skønsmanden foreslår en samlet erstatning på kr. 64.000,00, set som helhed. Der har været forligsdrøftelser mellem parterne, og hvor der var tilslutning til syns- og skønsmandens forslag fra såvel klager som den bygningssagkyndige. Den bygningssagkyndiges erhversforsikringsselskab har imidlertid meddelt, at det ikke ønsker at indgå i forliget, men alene vil afvente ankenævnets stillingtagen.
Ad 1 - 15. Eventuelt	