

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 6132

Klagepunkt nr. 1:
*Defekt bindingsværk
i hjørner.*

Der kunne konstateres følgende:

Ejendommen er principielt en fire-længet gård med stuehus (opført 18xx) og tilhørende tidligere staldbygninger og maskinhus opført ca. 100 år senere.

Ved stuehus ses i såvel nordvestlig hjørne (foto nr. 1 & 2) som i sydvestlig hjørne (foto nr. 3 & 4) meget kraftigt rådangreb i bindingsværk. Dette har tillige bevirket, at murede tavler er under nedbrydning/udfald.

Som det fremgår af billederne har der på disse hjørner været en meget kraftig vækst af vildvinsplanter. Dette bekræftes af klager, som først opdagede de nævnte skader ved fjernelsen af beplantningen.

På foto nr. 3 ses tydeligt hvilken afgrænsning beplantningen har haft, idet facademaling har fulgt denne.

På foto nr. 2 ses gennemførsel af vandrør afsluttet med taphane. På foto nr. 2a ses de indvendige forhold herved, hvor kraftig fugtpåvirkning af bagmur ses forneden.

Konklusion:

På baggrund af ovenstående vurderer skønsmanden, at disse skader (rådangreb/udfald af murværk) ikke har været synlige ved BB's besigtigelse af ejendommen.

Det må dog skønnes, at indvendige skader jvnfr. foto nr. 2a har været synlige ved BB's besigtigelse.

Det er skønsmandens opfattelse, at de i TR nævnte bindingsværksskader/tavleskader ikke kan henføres til de her omtalte hushjørner.

Fejl og forsømmelser :

Det er skønsmandens opfattelse, at BB ikke har kunnet beskrive rådskader/udfald af murværk, da dette har været dækket af bevoksning.

Det anses dog for en fejl, at der ikke under bemærkninger er taget forbehold/beskrevet undtagelse herfor, således at KK kunne være opmærksom på eventuelle skader her.

At indvendige kraftige fugtpåvirkninger af bagmur forneden ikke er beskrevet, anses for en fejl, idet dette ville kunne være medvirkende til at henlede købers opmærksomhed på eventuelle udefra kommende fugtproblemer = problemer med bindingsværk.

**Økonomisk overslag
incl. moms:**

Det er skønsmandens opfattelse, at udbedringen af ovennævnte skadesbillede udføres ved nedbrydning samt udskiftning af såvel bindingsværk som murværk i de 2 nævnte hushjørner.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:...kr. 55.000

Heraf anslået forbedring.....kr. 20.000

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 6132

Klagepunkt nr. 2:

Rådgangreb ved spær & skotrende

Der kunne konstateres følgende:

I maskinhus (bygning B) ses kraftig nedbrydning/rådgangreb af tagspær under ovenlysvindue (foto nr. 5 & 6). Dette kan med stor sandsynlighed tilskrives tidligere utæt ovenlys, som KK allerede har udskiftet. Ved skotrende foruden mod bygning C ses kraftig rådgangreb (foto nr. 7) af underside skotrende/skotrendekonstruktion. På foto nr. 8 ses skønsmandens kniv (blådlængde 5 cm) istukket denne konstruktion.

Konklusion:

På baggrund af ovenstående vurderer skønsmanden, at disse skader har været synlige ved BB's besigtigelse af ejendommen.

Fejl og forsømmelser :

Det er skønsmandens opfattelse, at BB burde have beskrevet disse rådgskader.

Økonomisk overslag incl. moms:

Det er skønsmandens opfattelse, at udbedringen af ovennævnte skadesbillede udføres ved partiel udskiftning af tagspær samt partiel udskiftning af skotrendekonstruktion foruden.

a. Tagspær:

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms: ...kr. 5.000

Heraf anslået forbedring.....kr. 2.000

b. Skotrendekonstruktion:

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms: ...kr. 12.000

Heraf anslået forbedring.....kr. 5.000

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 6132

Klagepunkt nr. 3:

Afskallet puds

Der kunne konstateres følgende:

I viktualierum ses kraftige pudsdefekter forneden ved nedtaget/nedrevet tapet (foto nr. 9). Der målttes kraftig fugtpåvirkning i dette hjørne.

KK oplyser, at disse pudsskader blev synlige da KK åbnede trædøren som indvendigt var "afblændet"/tillukket med tapet. KK fjernede partielt tapet som ses på foto.

Konklusion:

På baggrund af ovenstående vurderer skønsmanden, at disse skader ikke har været synlige ved BB's besigtigelse af ejendommen.

Fejl og forsømmelser :

Det er skønmandens opfattelse, at BB ikke har begået fejl i forbindelse hermed.

Det er skønsmandens opfattelse, at der ved en ejendom som denne må sådanne, såkaldt skjulte, forhold forventes.

Økonomisk overslag

incl. moms:

Det er skønsmandens opfattelse, at udbedringen af ovennævnte skadesbillede udføres ved nedtagning af vægpuds og retablering/oppudsning af væg.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:...kr. 4.500

Heraf anslået forbedring.....kr. 3.000