

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. To døre i garage og baggang er nedbrudte. 2. Gulv i badeværelse er bulet. (Ujævnt) 3. Der er stor mugplet i køkkenskab. 4. Tagplade er revnet. 5. Borebilleangreb i køkkenvinduer, i vindue i værelse mod vest samt i badeværelsesvinduet.
Klagers påstand:	Klager har overtaget ejendommen i xx 2006, hvorefter nævnte klagepunkter blev konstateret. Klagers krav er ca. kr. 50.000,00
Den byggesagkyndiges forklaring:	Indklagede har bl.a. oplyst, at huset var i dårlig vedligeholdet tilstand, hvilket måtte være klager bekendt inden handlen, og mener derfor ikke at have begået nogen fejl.
Vejret på besigtigelsespunktet:	Let skyet, vind ca. 6-8 sek./m. Temperatur ca. 10 gr. C.
Øvrige forhold:	Klager har ikke tegnet ejerskifteforsikring ifølge klageskemaet.

Skønsmandens erklæring

Indledning: Vedrørende rapportens opdeling af bygninger – hvad er med og hvad er ikke med.	Ifølge rapportens side 4 er bygningerne opdelt som følger: Bygnr. 1 – A: Beboelse Bygnr. 2 – B: Havehus/udestue Bygnr. 3 – C: Garage/udhus Bygnr. 4 – D: Udhus/skur Under tilgængelighed pkt. 4 er oplyst, at udhus ikke er medtaget men nævnt som bygning C. (?) På mødet oplyste indklagede, at der var tale om bygning D. I et af indklagedes svarbreve oplyses, at rapporten kun omfatter boligdelen og ikke sekundære bygninger! Under registrering af bygningens tilstand side 6 er alene bygning A omfattet, men flere steder oplyses om skader på andre bygninger, f.eks. under pkt. 4.2: Garageport er nedbrudt. Det fremgår således ikke klart og entydigt af tilstandsrapporten, hvilke bygninger der er medtaget.
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.1. Nedbrudte døre: Fotos nr. 3 og 4.	Udvendig dør i baggang og udvendig dør i garage er gamle trædøre. I begge døre var der mørnet og nedbrudt træ samt huller efter borebilleangreb forneden. På indvendig side af dør i baggang har klager efterfølgende sømmet tynd finerplade på dørrammen forneden.
Ad.1. Konklusion:	De gamle udvendige trædøre, som skønnes at være fra opførelsestidspunktet i 1967, begynder nu at vise tegn på nedslidning.
Ad.1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvorfor der vurderes fejl og forsømmelse fra indklagedes side. (Se også indledning ovenfor)
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	En levetidsforlængende reparation vurderes til ca. kr. 4000,00 En udskiftning af begge døre til nye vurderes til kr. 16.000,00
Ad.1. Forbedringer:	Ved en levetidsforlængende reparation vurderes der ingen forbedringer. Ved udskiftning til nye døre vurderes forbedringen at andrage ca. kr.12.000,00
Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Dette var ikke muligt.

Ad.2. Gulv i badeværelse: Foto nr. 5.	Gulv i badeværelse er belagt med mosaikstifter. Indenfor døren i venstre side mellem radiator og toiletstol findes område på ca. $\frac{1}{2}$ m ² , hvor belægningen ikke har vedhæftning til underlaget. Det knaser en del, når gulvarealet betrædes. Endvidere findes enkelte stifter, der ikke har fuld vedhæftning til underlaget, i hjørne op mod det indmurede badekar i højre side. Der findes gulv afløb i rummet, som sidder i hjørne op mod badekar i venstre side – altså i et område, hvor stifterne synes at ligge korrekt.
Ad.2. Konklusion:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten og vurderes at have været til stede ved rapportens udarbejdelse. Der er ingen tegn på gulvvarme i badeværelse, men vand- og varmerør synes at være nedstøbt i gulvkonstruktionen.
Ad.2. Fejl og forsømmelser:	Belægninger, der ligger løse eller har mangelfuld vedhæftning til underlaget, skal omtales i en tilstandsrapport, hvorfor der vurderes fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	En udskiftning af ca. $\frac{1}{2}$ m ² er ikke realistisk at udføre, idet mosaikstifter af samme type ikke må forventes at kunne skaffes mere. Man vil fornuftigvis vælge at udskifte hele gulvbelægningen i badeværelset inkl. udførelse af vådrumssikring. Udgiften for udskiftning af ca. $\frac{1}{2}$ m ² mosaikgulv vurderes til ca. kr. 1.500,00
Ad.2. Forbedringer:	Heraf skønnes forbedringen at udgøre kr. 800,00
Ad.2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Ad.3. Mugpletter i køkkenskab: Foto nr. 6.	Der var gamle fugt- eller mugpletter på det oprindelige gipspladeloft i køkkenskab.
Ad.3. Konklusion:	Køkkenskabet er et gammelt højskab fra gulv til loft udført med forramme og overfalsede låger, som var en almindelig kendt udførelse på opførelsestidspunktet. Der kunne ikke måles fugt i gipspladeloftet ved eftersynet.
Ad.3. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke normalt, at den bygningssagkyndige undersøger hvad skabene indeholder, hvorfor der ikke skønnes fejl og forsømmelse fra indklagede side. I øvrigt er forholdet bagatelagtigt og kan let udbedres med maling eller opsætning af nye plader.
Ad.3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Maling af loft i skab vurderes til kr. ca. 600,00
Ad.3. Forbedringer:	Prisen bør regnes som alm. vedligeholdelse.
Ad.3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Var ikke muligt.

Ad.4. Revnet tagplade: Foto nr. 7.	En tilpasningstagplade (omkring ½ Eternit bølgeplade) op mod tagrygning ca. midt i tagfladen mod vest er revnet i overside af bølgen, jf. foto. Klager har efterfølgende efterfuget revnen med klar silikone.
Ad.4. Konklusion:	Revnen sidder i en bølgetop, hvorved der ikke vurderes stor risiko for vandgennemtrængning udefra.
Ad.4. Fejl og forsømmelser:	Indklagede har under pkt. 8.1, bl.a. nævnt, at der forekommer enkelte huller i tagbelægningen med karakteren K2. Selvom der ikke er nævnt noget om revnede tagplader, burde klager være orienteret om, at der findes enkelte skader i tagbelægningen. Derfor vurderes der ikke at være begået alvorlig fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af revnet tagplade vurderes til kr. ca. 500,00
Ad.4. Forbedringer:	Udgør heraf kr. 300,00
Ad.4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Var ikke muligt.
Ad.5. Borebilleangreb i vinduer: Fotos nr. 8, 9 og 10.	Trævinduerne i køkken, i værelse mod vest samt i badeværelse, er mørnet og har nedbrudt træ samt huller efter borebilleangreb forneden.
Ad.5. Konklusion:	Vinduerne skønnes at være fra opførelsestidspunktet i 1967, og begynder nu at vise tegn på nedslidning.
Ad.5. Fejl og forsømmelser:	Indklagede har i sin rapport under pkt. 4.2 oplyst følgende: Karakter K2: Bundtræet i vinduerne er dårligt og nedbrudt. Generelt malerarbejde anbefales. Vinduer i plast og træ er defekte med dårlige fuger. Dårlige glaslister. Selvom der ikke er oplyst noget om borebilleangreb, vurderes den afgivne karakter K2 at være korrekt, hvorfor der ikke ses at være begået fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	En levetidsforlængende reparation af 4 stk. vinduer vurderes til ca. 6.000 kr. En udskiftning af 4 stk. vinduer til nye vurderes til kr. 22.000,-
Ad.5. Forbedringer:	Ved en levetidsforlængende reparation regnes ingen forbedring ud fra vinduernes alder (40 år) Ved udskiftning til nye vinduer vurderes forbedringen at andrage ca. kr.16.500,00
Ad.5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Det var ikke muligt.
Eventuelt:	Der henvises til indledning. I øvrigt ingen bemærkninger.