

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Råd og svamp i dør og 2 vinduer
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af de nævnte skader burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Råd og svamp i dør og 2 vinduer: Repræsentanten for den bygningssagkyndige kan ikke kommentere på sagen, da han kun møder op som følge af, at den bygningssagkyndige var forhindret. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2006 på side 6 nævnt følgende: Pkt. 4.2: Vinduer Afskallet maling indv. på bundkarm ved vindue i værelse. Karakter K0. Der er punkteret termorude i værelse. Karakter K2. Begyndende nedbrydning på bundkarm og glaslister ved enkelte vinduer i stue og køkken. Karakter K2.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var solrigt på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1974. Ejendommen er opført med facader i gule

	mursten. Taget er udført med tagsten. Døre og vinduer er i træ. Der er tilhørende carport og udhus/skur. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 2 gange før købet. Under besigtigelserne var ejendomsmægleren til stede. Ejendommen købes den xx.xx.2006 og overtages den xx.xx.2006. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Råd og svamp i dør og 2 vinduer: I forbindelse med at der skal udføres malerbehandling af vinduer og døre foretages afslibning af den eks. overfladebehandling. Herved opdager klager, at der er råd i 2 vinduer til stuen og køkken samt i terrassedøren til stuen. Klager tager kontakt til tømrermester, der fremkommer med et overslag på reparationen på i alt 10 – 12.000 kr. Klager kontakter den bygningssagkyndige og dennes firma nogle gange, hvorefter de kommer ud og besigtiger forholdet. Her lover den bygningssagkyndige at fremsende en skrivelse til klager om firmaets holdning til forholdet. Klager oplyser, at han ikke modtager denne skrivelse. Han kontakter firmaet igen, og bliver han lovet kr. 1.500,00 til fuld og endelig afgørelse på sagen. Klager mener ikke, at dette beløb står mål med klagens omfang, hvorfor han anmelder sagen til Ankenævnet. Klager er i øvrigt generelt tilfreds med tilstandsrapporten, idet han mener, at den ikke er dækkende for de skader, der er på huset.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Råd og svamp i dør og 2 vinduer	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne konstateres nedbrydning i karm og glaslister på vinduer til stue og køkken i sydfacaden. 2. Der kunne konstateres nedbrydning i dørpladen/brystningspartiet på terrasse-døren til stuen.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at forholdet med nedbrydning i karm og glaslister er nævnt i tilstandsrapporten. Karakter K2 2. Skønsmanden mener, at der skal foretages en stikprøvevis kontrol af f.eks. vinduer og døre i forbindelse med udførelse af en tilstandsrapport. Skønsmanden vurderer, at der er foretaget denne stikprøvevis kontrol på dette punkt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Terrassedør skal udskiftes. 2. Der foretages reparation af karme på de

	2 vinduer, og glaslister udskiftes. Skønsmanden vurderer, at det angivne overslag fra tømrermesteren på kr. 10.000,00 excl. moms vil være dækkende for arbejderne. Skønsmanden mener derfor, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 12.500,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens og tagdækningens alder på ca. 33 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 80% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 10.000,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Repræsentanten for den bygningssagkyndige oplyste, at man ville afvente Ankenævnets afgørelse i sagen.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.