

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. <i>Råd i skab ved siden af vaskemaskine</i> 2. <i>Bræt skåret forkert i bryggers</i> 3. Defekte vinduer og døre generelt 4. Revne i murværk over dør i badeværelse 5. <i>Defekte luftkanaler</i> 6. <i>Bræt skåret forkert og sidder forkert ved værelse</i> 7. Defekter i læmur 8. <i>Manglende fugning af luftkanaler</i> 9. Forkert montering af trægulve 10. Forkert og utilstrækkelig montering af tagren-der/nedløbsrør 11. <i>m.m.</i>
Klagers påstand:	Udbedring ca. kr. 250.000,-
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til brev til klagers advokat dateret den xx.xx.-2007.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet / byget, ca. 18 °C. Vindstille.
Øvrige forhold:	Klager frafaldt klagepunkterne 1,2,5,6,8 og 11, da de enten var udbedret, eller efterfølgende vurderet som bagatelagti-ge. Køber oplyste at vinduer og døre er fabrikat KIPA, 5492 Vissenbjerg.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 3: Defekte vinduer og døre generelt	Ved besigtigelsen kunne det konstateres at alle vinduer og døre var fabriksfremstillede i træ, og af samme alder som bygningen (opført 2004). Malerbehandling er udført efter monteringen. Tætningslister er monteret i not i rammen. Generelt vurderes det at malerbehandlingen er foretaget uden at tætningslisterne har været demonteret. Flere steder var tætningslisterne trukket ud af noten fordi malingen klæbede til tætningslisten. Ingen vinduer eller døre har tegn på nedbrydning (råd). Døre generelt, og enkelte vinduer hænger/binder og mangler justering (karm/ramme/beslag)	
Ad 3. Konklusion:	Tilstandsrapporten oplyser ikke om skader på vinduer eller døre, herunder manglende justeringer eller løse tætningslister. "Sælgers oplysninger om ejendommen" angiver ikke at bygningen er udført som selvbyg eller medbyg. I den forrige tilstandsrapport fra 2004 (lb. nr. xx) oplyses at "Det hele, dog ikke el og vvs" er udført som selvbyg eller medbyg.	
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at BB burde have reageret på den modstridende oplysning i sælger oplysningsskemaet om "medbyg eller selvbyg", således at denne information også var givet videre til den nuværende ejer. På den anden side er det ikke givet at den manglende justering af døre og enkelte vinduer har været synlige på besigtigelsestidspunktet, der er foretaget den xx.xx.2006, hvor fugt og temperaturforhold givet har været væsentligt anderledes end under syn- og skønsforretningen. (det oplyses at der har været sne på taget). Såfremt døre har været skæve eller har bundet under besigtigelsen skulle forholdet have været anført i tilstandsrapporten med karakteren K1 eller K2.	
Ad 3. Overslag over udbed- ringsudgifter inkl. moms:	Justering af døre og enkelte vinduer, samt eftergang af tætningslister vurderes at andrage kr. 8.000,- inkl. moms.	
Ad 3. Forbedringer:	Ingen	

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	

Ad 4: Revne i murværk over dør i badeværelse	Ved besigtigelsen kunne der konstateres en mindre revne i fugen mellem to fliser over døren. Revnebredden vurderes til ca. 1 mm. På den modsatte side af væggen (set fra soveværelset) kunne der ikke konstateres en tilsvarende revne. Ved nærmere eftersyn kunne det se ud som om der har været foretaget en malerreparation. Væggen vurderes at være opført i 10 cm. gasbetonelementer, med en samling hvor revnen ses.
Ad 4. Konklusion:	Tilstandsrapporten oplyser ikke om bemærkninger eller noter vedrørende revne over dør. Det er skønsmandens vurdering at revnen ikke har udviklet sig siden besigtigelsen. Da revnen ikke er synlig fra soveværelsesiden vurderes den at være uden betydning.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at BB ikke har begået en fejl eller forsømmelse.
Ad 4. Overslag over udbedlingsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	

Ad 7: Defekter i læmur	Ved besigtigelsen kunne det konstateres at læmuren generelt var intakt og uden synlige revner i sokkel og murværk. Afdækningen, der er udført med vingetegl, var løs enkelte steder, især i hjørne mod nordvest. Forholdet var umiddelbart ikke synligt, uden at der blev løftet i afdækningen.
---------------------------	---

Ad 7. Konklusion:	Tilstandsrapporten oplyser ikke om bemærkninger eller noter til skader på læmuren. Det er skønsmandens vurdering at skaderne på besigtigelsestidspunktet ikke har været synlige. På de i dag løse tegl kunne der konstateres en rimelig vedhæftning til den underliggende mørtel/forskælling. Vedhæftningen kan være påvirket i negativ retning som følge af uheldig/unnormale frostpåvirkninger i vinterhalvåret 2006 og 2007.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse at BB ikke har begået en fejl, og at der i givet fald er tale om en ikke synlig skade.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 7. Forbedringer:	Ingen
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt	

Ad 9: Forkert montering af trægulve	Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres skader eller tegn på skader på trægulvene eller dissens overflader. Gulvene ligger plant og med normale fuger i både længderetning og stød. Gulvet er et 15mm svømmende lamelgulv udlagt på afrettet beton med mellemlæg af filt. Gulvstavene har fer og not, både langsgående og tværgående. Det indklagede forhold er begrundet med for små overlæg (forskydninger) i stødsamlingerne mellem de enkelte lamelstave.
Ad 9. Konklusion:	Tilstandsrapporten oplyser ikke om forhold eller skader vedr. trægulvene. Det er skønsmandens vurdering at der ikke er skader, eller nærliggende risiko for skader, på trægulvene.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at BB ikke har begået en fejl.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen

Ad 9. Forbedringer:	Ingen
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 9. Eventuelt	

Ad 10: Forkert og utilstrækkelig montering af tagren- der/nedløb	Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres skader eller tegn på skader på bygningen som følge af manglende kapacitet i tagrender og nedløb. Tagrenderne er udført i metal, rendestørrelse nr. 11 med to styk ø 75 mm nedløbsrør placeret på nordvest hjørne henholdsvis midt på sydsiden. Bygningen har et stort udhæng på ca. 70 cm. Tagrenderne er monteret udvendigt på sternbrædder i synlige konsoljern.
Ad 10. Konklusion:	Tilstandsrapporten oplyser ikke om skader eller nærliggende risiko for skader. Det er dog skønsmandens vurdering at antallet af nedløbsrør er underdimensioneret. På grund af bygningens store udhæng har det ikke givet fugtskader på murværk/sokkel. BB opmærksomhed har ikke været henledt på forholdet, idet sælgers oplysninger ikke omtaler funktionsforholdet.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at BB ikke har begået en fejl.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 10. Forbedringer:	Ingen
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt	