

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende oplysning over for køber. (Uddybet i brev fra klager, dateret den xx.xx. 2007) Klagers bisidder, konkretiserede at klagen omhandlede manglende skadesregistreringer på tagfladen mod gården, bestående af: - Hul i skotrende over kvist - Flere tegl er knækkede - Overstrygning på teglene sidder meget løst - Huller i blyinddækninger ved tagvinduer og kvist
Klagers påstand:	Reparation af tag og inddækninger iht. tilbud fra firmaet-hck, dateret den xx.xx.2007. Beløb kr. 15.000,- ekskl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Fremgår af bilag fra ankenævnet dateret den xx.xx. 2007. BB har tilbudt at godtgøre et beløb på kr. 5.000,- + moms. svarende til 6.250,- inkl. moms.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, sol ca. 18°C. Let vind.
Øvrige forhold:	Skønsmanden oplyste at overslag over udgifterne til udbedring af forholdene normalt skal tage højde for eventuelle forbedringer som udbedringerne medfører på ejendommen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1: Manglende oplysning over for køber.	Ved besigtigelsen kunne det konstateres at teglstenstaget er udført af røde vingetegl fra Hillerød teglværk, årgang 1966. Tagkonstruktionen er hanebåndsspær med taghældning på ca. 45 grader. Teglene er understrøgne i tagrummet over hanebåndet, og delvis overstrøgne ved gennemføringer i skråvægge. Generelt fremstår taget i god stand, tagets alder taget i betragtning. Restlevetiden kan meget vel være op til 20 år, når almindeligt vedligehold udføres. Der kunne konstateres følgende skader: - 3-4 stk. knækkede/beskadigede teglsten - Hul i skotrende over kvist - Hul under ovenlysinddækning i værelse og toilet Der kunne ikke konstateres skader som følge af utætheder i taget. Dog var der forhøjet fugt i spær under hul i skotrende over kvist. Forskællingen er slidt, men generelt intakt.
Ad 1. Konklusion:	Tilstandsrapporten oplyser om angreb af borebiller og manglende ventilation/udluftning af tagrummet. Tilstandsrapporten oplyser ikke om knækkede/beskadigede teglsten, eller huller i skotrende/inddækninger. Det er skønsmandens opfattelse at forholdet vedrørende knækkede/beskadigede teglsten, huller i skotrende og inddækninger skulle have været angivet i tilstandsrapporten. Forholdet/forholdene skulle have haft karakteren K 3. Parterne var enige om at skadesbilledet ikke har ændret sig nævneværdigt efter tilstandsrapportens udarbejdelse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at den bygningssagkyndige har begået fejl ved ikke at anføre de nævnte skader i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af knækkede teglsten, og reparation af huller i inddækninger vurderes at kunne udføres for kr. 10.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da det umiddelbart er muligt at reparerer de nævnte skader, vurderes den generelle forbedring at udgøre 0 %

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	BB har i brev af xx.xx. 2007 tilbudt at give en erstatning på kr. 5.000,- + moms, svarende til kr. 6.250,- inkl. moms. Købers bisidder mente at der kunne udføres en reparation for et mindre beløb end kr. 15.000,-. Parterne blev enige om at sagen kunne forliges ved en kontant afregning fra indklagede til klager på kr. 7.500,- + moms, svarende til kr. 9.375,- inkl. moms.
Ad 1. Eventuelt	Skønsmanden oplyste at Ankenævnet vil anmode parterne om at bekræfte forligsaftalen inden sagen kan afsluttes.