

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der klages over, at facademuren er sunket over kældervinduer samt ved kælderdoor. 2. Ingen holdebeslag ved tagnedløb. 3. Tag-afløbsbrønde er under terræn.
Klagers påstand:	De nævnte klagepunkter fremgår ikke af tilstandsrapporten og vi mener at det er alvorlige skader.
Den byggesagkyndiges forklaring:	Efter forelæggelse af klagers påstand har indklagedes firma i breve af xx.xx. og xx.xx. 2007 opfordret klager til at anmelde skaderne til ejerskifteforsikringen. I øvrigt har indklagedes firma ingen bemærkninger til de konkrete klagepunkter.
Vejret på besigtigelsespunktet:	Regnvej, vind ca. 8-9 sek./m. Temperatur ca. 3-4 gr. C.
Øvrige forhold:	Klager har tegnet ejerskifteforsikring ifølge klageskemaet. Klager har på opfordring nu anmeldt skaderne til ejerskifteforsikringen, men har endnu ikke hørt selskabets stillingtagen hertil.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.1. Skader på overliggeren: Fotos: nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10.	Der er revner i murværket over to kældervinduer, kældervindue mod sydvest og kældervindue mod sydøst. Over kældervindue mod vest er der en revnet og skadet fuger mellem det andet og tredje skifte og overliggeren drejer lidt indad foroven og har kun en lille nedbøjning. Se foto nr. 3, 4, 5 og 6. Murværket over kældervindue mod øst har nedbøjning og her er der udført mindre reparationer på fugerne. Se foto nr. 7, 8 og 10. Overligger over udvendig kælderør er blevet repareret med en mørkere fuger og arbejdet er ikke udført pænt. Fugen er tæt og der er ingen tegn på eventuelle skader her. Se foto nr. 9.
Ad.1. Konklusion:	De konstaterede revner vurderes at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse i xx 2007. Revner i murværk over vinduer og udvendige døre skal tages alvorligt og kræver snarest vedligeholdelse for, at der ikke trænger vand/nedbør ind udefra, som kan medføre korrosioner på bl.a. bærelær. Selv om der ikke endnu var synlige tegn på tæringsskader i bærelær, vil det sandsynligvis være et spørgsmål om tid. I tilstandsrapporten er under pkt. 3.1 Facader/gavle oplyst følgende: <i>K1. Der er områder med porøse og udfaldne fuger på facade mod vest og øst over kældervindue. Note: Forholdet bør udbedres som led i den almindelige vedligeholdelse.</i>
Ad.1. Fejl og forsømmelser:	Det beskrevne er ikke forkert, men karakteren vurderes at være for lav. Der er her tale om begyndende skader, som kan udvikle sig til skader på andre bygningsdele, hvorfor karakteren burde være K3. Der skønnes derfor at være tale om en mindre fejl fra indklagedes side.
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udgifter til reparation af de revnede fuger i murværk over de to vinduer skønnes til ca. kr. 4.000,00
Ad.1. Forbedringer:	Forbedringerne vurderes til 50 %, vurderet ud fra husets alder.
Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Det blev forsøgt, men det var ikke muligt.

Ad.2. Manglende holder på tagnedløb: Fotos: 10	Tagnedløb mod sydøst er ikke forsynet med holdebeslag (hængselsstift) foroven, hvilket fremgår af foto nr. 10.
Ad.2. Konklusion:	Det manglende beslag foroven på tagnedløbet har ikke medført nogen skade på nedløbet eller manglende funktion. Manglen er ikke omtalt i tilstandsrapporten.
Ad.2. Fejl og forsømmelser:	Det havde været mest korrekt at omtale manglen i rapporten med en karakter på K1. Der er tale om en meget lille mangel, en bagatel, som ikke må forventes at fremgå i en tilstandsrapport. Der vurderes derfor ingen fejl fra indklagedes side.
Ad.2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udgiften til montering af en hængselsstift vurderes til max. kr. 500,00
Ad.2. Forbedringer:	Forbedringen vurderes til kr. 200,00.
Ad.2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Det var ikke muligt.
Ad.3. Tag-afløbsbrønde er under terræn: Fotos: 11 og 12	Ifølge klager har tagnedløbene været ført ned under terrænbelægningerne og der manglede overgangsstykker mellem nedløb og betonbrønde i jord. Klager fremlagde foto nr. 12, der viser tagnedløb og gl. betonbrønd. Det er efterfølgende blevet ændret til ny PVC-ledning, jf. foto nr. 11.
Ad.3. Konklusion:	Klager har fjernet dele af belægningerne forned, hvorved nævnte mangler blev synlige og har derefter udskiftet betonbrønde til nye pvc-ledninger.
Ad.3. Fejl og forsømmelser:	Indklagede har ikke kunnet konstatere dette uden at skulle frigøre nedløbene forned, hvorfor det vurderes at være en skjult mangel. Der er således ikke begået fejl og forsømmelse fra indklagede side.
Ad.3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det er ikke muligt at vurdere pris på, idet manglerne nu er blevet udbedret af klager selv.
Ad.3. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad.3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Det var ikke muligt.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.