

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	På baggrund af klageskema dateret den xx.xx..2008, er følgende punkter noteret og gennemgået. 1. Skadet inddækning omkring ovenlysvindue. Medført vandskade på loft i stue. 2. Beskadigede rygningstegl. Medført vandskade på loftet på 1.sal. 3. Rådne sternbrædder i gavl mod nord, ved skorsten. 4. Gyngende/fjedrende gulv i stuen, flere steder.
Klagers påstand:	Af klageskrift af xx.xx..2008 fremgår det at ejer, klager over tilstandsrapport nr. H-xx af xx.xx.05, med krav om dækning af omkostningerne til udbedring af ovenstående 4 forhold, herunder dækning af selvrisko på kr. 30.000,-
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I brev af xx.xx..2008 afvises sagen på vegne af indklagede Der vurderes ikke at være basis for et erstatningskrav mod indklagede Der er tilbudt compensation på kr. 2.000,- til fuld og endelig afgørelse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let-skyet og 17 grader.
Øvrige forhold:	Dele af indklagede punkter er delvist udbedret, i h.t. vedlagte brev.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	• På loft i stue ses skjolder fra tidligere forekomst af vand. • I hjørne af loftplade er boret hul for at få vandet "drænet" væk. • Nedre inddækning ved ovenlysvindue over, har enkelte punkter i inddækningens sydlige side, hvor der er fyldt ud med fugemasse. • Inddækningen har ikke på nuværende tidspunkt huller/gennemtæringer eller lunger. • Inddækningen er ældre og vurderes at være 10-15 år gammel. • Det kan ikke umiddelbart konstateres at Inddækningerne i siden af ovenlysvinduet ikke er udført korrekt, eller der er utætheder forbundet med disse. Klager oplyser at der eftersigende skulle mangle gummilister i siderne. • Klager oplyser at vand er kommet ind en gang i forbindelse med kraftig regn, juni 2007. • Der er ikke kommet vand ind siden. • Af TR fremgår at der skulle være en punkteret termorude i pågældende vindue. Der er ikke nævnt andet i TR angående lofter, inddækninger m.v. der har relevans for nærværende.
Ad 1. Konklusion:	Der har ikke været utæthed siden juni 2007, skaden må betegnes som udbedret. Til trods for at det kun er en midlertidig løsning, har den dog holdet siden juni 2007.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Som følge af at forholdene på stedet er ændret siden tilstandsrapporten blev lavet, kan det ikke umiddelbart konstateres i hvilket omfang bygningsdelen var behæftet med fejl. Der kan ikke umiddelbart placeres en forsømmelse.
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Den udførte udbedring vurderes at have taget en håndværker 1-2- timer alt incl. x 350 kr. + moms = 875 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2	• På loft i gavlværelse mod nord kan der konstateres fugtskjold. • Ved fugtskjolden kan der konstateres let forhøjet fugt • Det oplyses at fugtskjolden ikke forekom ved indflytning. • Loftrummet er kun muligt at inspicere fra lem som følge af ringe plads og manglende gangbro. På den baggrund har det ikke været muligt at tilse området umiddelbart over fugtpletten. (nærværende fremgår af TR, punkt 8.14, side 7 af 14). • Rygningens placering, er ca. 6 meter over terræn • Via telelinse (vedlagt foto) er det ikke muligt at konstatere at rygningsten skulle være revnet eller på anden måde beskadiget, med mulighed for vandindtrængning til følge. • Der kan ved 4. rygningsten, i begrænset omfang konstateret lidt manglende og udfaldet puds. • Der er ikke noteret noget i TR, vedrørende dette punkt. • I rapport udarbejdet af klagers rådgiver før handlen xx.xx..2006, er noteret at der forekommer flere revnede rygningsten og begyndende defekt mørtel, samt den yderste rygningsten mod syd er porøs.
Ad 2. Konklusion:	Skaden var ikke synlig på loft i forbindelse med at TR blev udarbejdet. Skaden kunne ikke konstateres fra loft p.g.a. manglende adgang. Skaden kunne ikke konstateres ude fra p.g.a rygningens høje placering, eller via kikkert/telelinse (se foto). Det er objektivt konstaterbart at der på nuværende tidspunkt er en skade, der periodevis medføre vandindtrængning. Skaden er i husets nordlige ende, ikke i forbindelse med porøs sten mod syd.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke at have været muligt for den bygningssagkyndige at konstatere nærværende forhold i forbindelse med dennes gennemgang af ejendommen, med de midler som er stillet til rådighed for denne.
Ad 2. Overslag over udbedrings-udgifter incl	Udskiftning af 3-4 rygningsten. Prisoverslag: 2 mand 3 timer + materialer + moms = 3.000,-

moms:	
Ad 2. Forbedringer:	75 %, som følge af nye rygningstens øgede levetid.
Ad 2. Forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	
Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3	• Der kan konstateres råd i bunden af sternbræt i tilslutning til skorsten i gavl mod nord. • Der kan konstateres at der løber vand ned ad skorsten, der ses algervækst p.t. • Inddækningen mod skorsten over stern, kan konstateres ikke er ført ud over tagstenskant/sternkant. • Der er ikke noteret noget i TR angående nærværende. • Forholdet er placeret ca. 5 meter over terræn. • I rådgivers rapport af xx.xx.2008 er i parentes noteret at: Skorstensinddækning kunne måske være revnet.
Ad 3. Konklusion:	Råd i enden af sternbrættet vurderes forårsaget af, at der er trængt vand op i bunden af sternbræt som følge af ringe afvanding fra inddækning i overgang mellem skorsten og tagflade. Det i rådgivers rapport konstaterede forhold vedrørende skorstensinddækning kan ikke umiddelbart henledes til nærværende forhold.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	TR er udført for ca. 3 år siden. Råd som det ses ved sternkant kan sagtens opstå i løbet af 3 år. Det vurderes ikke godtgjort at skaden var konstaterbar den xx.xx..2005, visuelt fra terræn. At der kunne være problemer med inddækningens mangelfulde udførsel, vurderes at have været konstaterbart i forbindelse med TR udarbejdelse. Dette burde have været konstateret.
Ad 3. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udskiftning af sternbræt: 1½ time x 2 mand + materialer + moms = 1.875,- Supplering af inddækning: 1½ time x 2 mand + materialer + moms = 1.875,-

Ad 3. Forbedringer:	50% forbedring for sternbræts øgede levetid. 0% på udbedring af inddækning.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 3. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4	• I stue er der eftergivende gulv, foran vindue mod have, og i overgang til gang mod køkken. • Gulvet er udført som et parketgulv i brædder, på strøer. • I rådgivers rapport af xx.xx..2006 er noteret: Løstliggende parketstave ved overgang mellem bygninger. • Ejer oplyser at man først er blevet opmærksom på forholdet efter hundens kurv er fjernet.
Ad 4. Konklusion:	Forholdet vurderes at skyldes svigtende understøtning af parketbrædder. Det der fremgår af rådgivers rapport, er der tvivl om omhandler nærværende: Der er ikke her tale om løstliggende parketstave, og skaden forekommer ikke i mellem bygninger. Forholdet kan henvise til anden skade.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke med sikkerhed konkluderes om nærværende forhold har været til stede i forbindelse med den bygningssagkyndiges gennemgang. Det i rapport af xx.xx. 2006 noterede, er ikke med sikkerhed omhandlende nærværende forhold.
Ad 4. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Punktvis udbedring af nærværende forhold vurderes at kunne gøres for et beløb på ca. kr. 6.000,- incl moms. Den langtids holdbare løsning vil være at udskifte gulvet, Overslagspris kr. 37.500,- incl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Punktvis udbedring ingen forbedring. Udskiftning af hele gulvet 50% forbedring.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 4. Eventuelt	