

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Råd i vindue mod syd 2. Råd i karmbunde i 2 nordvendte vinduer 3. Råd i udhængslister 5 steder • hjørne mellem stue og soveværelse • over køkkendøren • ved nordvestlige hjørne • ved nordøstlige hjørne • udfor terrasse mod øst 4. Råd foruden i den yderste stolpe på terrassen
Klagers påstand:	Dækning for udgifter til udbedring af skaderne som er nævnt i klagen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener at teksten i tilstandsrapporten er dækkende for skaderne, og henholder sig til sin skrivelse af xx.xx.2008.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt med nogen sol og næsten vindstille. +2 ⁰ og ca. 2 cm sne.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Råd i vindue mod syd	I det oprindelige vindue mod syd er der nedbrudt træ i både rammen og karmen, især forneden. Se foto nr. 2
Ad 1. Konklusion:	Der er tale om en gammel rådskaade, og hvor skønsmanden vurderer, at den også var tilstede ved huseftersynet i xx 2007. KK registrerer allerede skaden i skrivelse af xx.xx..2007 til BB.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er min vurdering at BB har registreret forholdet forkert i tilstandsrapporten: <i>"Træværk og kit er begyndende nedslidt/revner – der kan partielt forekomme lidt blødt/mørt træ"</i> . Og karakteriseret skaden med K1. Efter retningslinierne for huseftersyn skal skaden henføres specifikt til bygningsdelen og dennes placering i bygningen. Der er tale om en alvorlig skade som skulle være karakteriseret med K2, i dag nok K3 fordi skaden er så fremskredet, at der er risiko for udbredning til omgivende træværk i facaden.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der er fremlagt et tilbud på udskiftning af vindue fra tømrermester xx på Kr. 9.807,50 . Skønsmanden finder tilbudet rimeligt.
Ad1. Forbedringer:	Der er tale om et ca. 35 år gammelt vindue, med en normal levetid på 30-50 år. Forbedringsdelen vurderes til at udgøre 70%, svarende til Kr. 6.865,25
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Råd i karmbunde i 2 nordvendte vinduer	I de oprindelige 2 vinduer mod nord er der nedbrudt træ i bundkarmene. Se foto nr. 3.
Ad 2. Konklusion:	Der er tale om gamle råds-kader, og hvor skønsmanden vurderer, at de var tilstede ved huseftersynet i xx 2007. KK registrerer allerede skaden i skrivelse af xx.xx..2007 til BB.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Det er min vurdering at BB har registreret forholdet forkert i tilstandsrapporten: <i>"Træværk og kit er begyndende nedslidt/revner – der kan partielt forekomme lidt blødt/mørt træ".</i> Og karakteriseret skaden med K1. Efter retningslinierne for huseftersyn skal skaden henføres specifikt til bygningsdelen og dennes placering i bygningen. Der er tale om en alvorlig skade som skal karakteriseres med K2.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af 2 stk vinduer vurderes at koste Kr. 13.000,00
Ad. 2. Forbedringer:	Der er tale om ca. 35 år gamle vinduer, med en normal levetid på 30-50 år. Forbedringsdelen vurderes til at udgøre 70%, svarende til Kr. 9.100,00
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. 5. Råd i udhængslist 5 steder • hjørne mellem stue og soveværelse • over køkkendøren • ved nordvestlige hjørne • ved nordøstlige hjørne • udfor terrasse mod øst	Tagkonstruktionen er sadeltag udført med undertag af tagpap på underbrædder, lægter og betontagsten. I det ca. 60 cm dybe udhæng er underbrædderne malet hvide på undersiden. I de af klager registrerede steder, kan der konstateres nedbrudt træ i underbrædderne. Overfladebehandlingen, hvid maling, er af ældre dato. Se foto.: 4-5-6.
Ad 3. Konklusion:	Der kunne ikke konstateres direkte utætheder ved undertaget. Det er ikke ualmindeligt at se nedbrudt træ i gamle underbrædder, hvilket kan skyldes kondensdannelse under tagpapbelægningen. Det vurderes at skaderne kunne registreres ved huseftersynet.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Skaderne, der ikke er registreret i tilstandsrapporten, burde være beskrevet og karakteriseret med K2.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der er fremlagt et tilbud på reparation af tagudhæng fra tømrermester xx på max. Kr. 34.125,00. Skønsmanden finder tilbudet yderst rimeligt.
Ad. 3. Forbedringer:	Ifølge tilbudet, er der tale om en reparation ved udskiftning af de nedbrudte tagbrædder. Der er således ikke tale om forbedringer.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Råd forneden i den yderste stolpe på terrassen	Der kan konstateres nedbrudt træ forneden i yderste stolpe der bærer taget over terrassen. Se foto nr. 8
Ad 4. Konklusion:	Skaden stikker dybt og vurderes at være registrerbar ved huseftersynet.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	Skaden burde være nævnt i tilstandsrapporten og karakteriseret med K2 eller K3, da der på sigt er risiko for svigt i tagkonstruktionen
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der er fremlagt et tilbud på udskiftning af limtræsstolpe fra tømrermester xx på Kr. 4.415,00. Skønsmanden finder at tilbudet er højt, og vurderer at stolpen kan udskiftes for Kr. 3.500,00.
Ad. 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger