

Skønsmandens erklæring 8189

Oversigt over klagepunkter:	I forbindelse med tegning af forsikring hos xx meddelte xx at der var forbehold for angreb af insekt, svamp og råd på facadeparti mod have og facadeparti til venstre for hoveddør. Der er begge steder rå dangreb. Disse forhold er ikke omtalt i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	Pris for udbedring er jf. vedlagte tilbud kr. 67.355,00. Kravet er dette, eller gældende % -sats for beløbet. Klager oplyste at der ikke var foretaget udbedringer / ændringer på de indklagede forhold efter overtagelsen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Fremgår af bilag fra ankenævnet indgået den 9. december 2008. Ingen yderligere bemærkninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, ca. 6 °C. svag 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.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1: Manglende oplysning om rå dangreb i lette facadepartier mod have (vest) og til venstre for hoveddør (øst).	De omtalte facadepartier er de oprindelige konstruktioner fra husets opførelse i 1969, udført i træ. Vinduer er termoruder med underliggende let finerbeklædning. Bundglaslister er alle steder udskiftet fra træ til alu-lister. Bundlister mod øst (til venstre for hoveddør) er ligeledes udskiftet til alu-lister. Lodpost ved bundkarm mod vest (havesiden) er repareret / udluset (se foto). Alt træværk fremtræder vedligeholdet og nymalet (formentlig malet af tidligere ejer umiddelbart før salget) Mod øst kunne konstateres mindre nedbrydning af træ i bunden af en enkelt sidekarm. Bundkarmen var intakt.

	Mod vest kunne konstateres mindre nedbrydning af træ i den ene side af havedørens bundkarm. Bundkarmen var intakt.
Ad 1. Konklusion:	Tilstandsrapporten oplyser ikke om de to forhold. Det er skønsmandens opfattelse at forholdene hver især er af et så begrænset omfang at det ikke umiddelbart kan forventes at de ville blive fundet ved en almindelig stikprøve kontrol, som er grundlaget for huseftersynsordningen. Såfremt forholdet/forholdene var fundet og registreret skulle det have haft karakteren K 2.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl ved ikke at anføre de nævnte skader i tilstandsrapporten – jf. kravet om stikprøvekontrol..
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation, i lighed med reparation/udlusning på vestfacade vurderes at kunne udføres for kr. 4.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da det umiddelbart er muligt at reparerer de nævnte forhold, vurderes den generelle forbedring at udgøre 0 %
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	