

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9072

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Borebiller i spær 2. Råd i vinduesparti 3. Råd i garageport 4. Terrænfald
Klagers påstand:	Ad. 1 - Borebilleangreb i tagspær burde have været nævnt i TR. Ad. 2 - Råd i vinduesparti v. terrasse burde have været nævnt i TR. Ad. 3 - Råd i garageport forinden burde have været nævnt i TR. Ad. 4 - Karakter vedrørende terrænfald burde have været K3 i TR. Tilstandsrapporten menes således at være mangelfuld/fejlagtig udført.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1 – Pga. manglende gangbro er areal med borebilleangreb ikke besigtiget. Ad. 2 – Burde have været nævnt i TR - anses at være under bagatelgrænse. Ad. 3 - Burde have været nævnt i TR - anses at være under bagatelgrænse. Ad. 4 – Karaktergivning opfattes som korrekt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og solskin
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Borebiller i spær.	Ejendommen er et 1 plans hus opført i 1963 – se foto nr. 1. Taghældning ca. 30 gr. og belagt med teglsten. I tagrum konstateredes ikke udlagt gangbro i tilstrækkeligt omfang – se foto nr. 3. Ved at fjerne lidt af isoleringen for ende af udlagt krydsfinerplade kunne skønsmanden mave sig hen at besigtige tagrum på den anden side af skorstenspipe i tagrum, og her konstatere mindre omfang (et par tænger og et spærhoved) af tilsyneladende aktivt borebilleangreb – se foto nr. 2.
Ad 1. Konklusion:	I TR har BB under bemærkninger på side 6 angivet, at der ikke forefindes gangbro på loft, hvilket er korrekt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at KK ikke kunne forvente at tagrummet var besigtiget i fuldt omfang. Det er dog endvidere skønsmandens opfattelse, at BB i TR burde have beskrevet, at tagrummet kun var besigtiget fra loftslem.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er skønsmandens opfattelse at udbedring (afrensning og smøring af skadesområdet) skønsmæssigt vil udgøre kr. 5000,- incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Råd i vinduesparti	Midterstolpe ved "halvvæg"/vinduesparti ved terrasse – se foto nr. 1 og foto nr. 4 – ses med rådgangreb/mørning ved sammenbygning med zinksålbænk. Som det fremgår af foto nr. 5 er mørningen dyberegående.
Ad 2. Konklusion:	BB har i TR ikke nævnt dette forhold, ligesom BB i TR ikke har registreret/medtaget overdækket terrasse.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at BB i tilstandsrapporten burde have beskrevet denne skade og angivet karakteren K2, ligesom overdækket terrasse burde have været registreret i TR.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er skønsmandens opfattelse at udbedring (partiel udskiftning af defekt stolpe/ incl. malerbehandling) skønsmæssigt vil udgøre ca. kr. 6000,- incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Forbedring skønnes at udgøre ca. 20 %.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Råd i garageport.	Ved bygning B – garage – ses rå dangreb/mørning ved garageport forneden tv. – se foto nr. 7 og foto nr. 8.
Ad 3. Konklusion:	BB har i TR ikke nævnt dette forhold.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at BB i tilstandsrapporten burde have beskrevet denne skade og angivet karakteren K2.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er skønsmandens opfattelse at udbedring (udførelse af ny venstre porthalvdel/ incl. malerbehandling) skønsmæssigt vil udgøre ca. kr. 7000,- incl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Forbedring skønnes at udgøre ca. 20 %.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Intet

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Terrænfald	Langs ejendommens facader ses 8 stk udluftningshuller jævnt fordelt. Underkant udluftningshul ses enkelte steder at ligge under terrænniveau, hvilket dog er forsøgt afhjulpnet ved udførelse af mindre "lyskasser" (ikke tætte) – se foto nr. 8, 9 og 10. Ved skønsmandens besigtigelse af krybekælder (kun fra lem pga. opmagasinerede effekter) kunne ikke konstateres nogen form for fugtskade eller lignende / ingen dårlig lugt af stillestående fugtforhold.
Ad 4. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at karakteren K1 ikke dækker den risiko, der er til stede ved sokkelriste placeret under terrænniveau. Det er skønsmandens opfattelse, at BB's karakter (K1) ikke er i overensstemmelse med BB's tekst, til hvilken karakteren burde have været K3.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at BB i tilstandsrapporten burde have angivet karakteren K3 til dette punkt.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er skønsmandens opfattelse at udbedring/afhjælpning af risiko (udførelse af mindre lyskasser med udløb til tagvandssystem) skønsmæssigt vil udgøre ca. kr. 28.000,- incl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad 4. Eventuelt:	Intet
------------------	-------