

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. klager over pkt. 2 i tilstandsrapport som vi mener ikke viser en retvisende tilstand af hvordan murværket på ejendommen reelt ser ud. Der er i rapport skrevet at ”puds på ydremure har revner enkelte steder” hvilket mildt sagt er en voldsom underdrivelse da der er tale om mange mindre revner samt en del større sætningsskader.
Klagers påstand:	Klagepunktet er viser ikke en retvisende tilstand af hvordan murværket på ejendommen reelt ser ud. Der er i rapport skrevet at ”puds på ydremure har revner enkelte steder” hvilket mildt sagt er en voldsom underdrivelse da der er tale om mange mindre revner samt en del større sætningsskader beskrevet i tilstandsrapporten H-24-04184-0065-01
Den bygningssagkyndiges forklaring:	MM oplyser; - Tilstandsrapporten er udarbejdet den 7. marts 2024, og huset har langt flere revner end ved tilstandsrapportens udarbejdelse. - Tagarbejdet, stillads & arbejdet på 1. sal kan have medført bevægelser i huset.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	[Beskriv fx nedbør eller evt. snedække, men kun hvis det er relevant i sagen] Temp. °C <i>Høj sol 13 grader ved syn- og skøn.</i>
Øvrige forhold:	LR oplyser følgende; - At huset er købt for ca. 1. år siden (d.v.s. ca. 1. maj 2024) Huset har stået tomt i en periode forinden købet (ved ikke hvor længe). - Skodder – huset rundt er fjernet af køber. - Cyprestræet ved sammenbygningen i det sydvestlige hjørne, og et træ ved den nordlige facade er fældet siden tilstandsrapportens udarbejdelse. - At der i forrige ejers ejertid er lagt nyt vandstik ind. - At nuværende ejer har udbedret en kloakskade udenfor huset mod øst. - At nuværende ejer har haft pillet taget af, for udbedring af undertag efter mårskaade. - At nuværende ejer har ryddet tagetagen, og opsat nye skillevægge i tagetagen. Ombygningen startede nov. 2024. - At nuværende ejer har udskiftet gulvene i stueplan.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	<i>Ved syn- og skønsforretningen blev huset gennemgået udvendigt, og indvendigt i kælder, stueplan og 1. sal. Stueplan og 1. salen er under renovering/ombygning. I kælderen er der ingen ombygning foretaget – og der er ikke fundet revner som kan kobles sammen med de udvendige revnedannelser.</i> <i>Udvendigt er der konstateret adskillige revner huset rundt – se fotos nedenfor. Revnerne vurderes ikke værende nye (vurderes værende i ro), og mønstrene og omfang m.v. synes at stemme godt overens med de af BS fremsendte billeder fra besigtigelsen i marts 2024. Enkelte af revnerne har dog været dækket af de monterede skodder og cypres busken mod vest.</i> <i>Omfanget, udbredelsen og mønstrene på revnerne vurderes ikke at være påvirket/ændret af de nævnte vandstik indføring eller kloakskaden.</i>
Ad 1. Konklusion:	<i>Det vurderes at klagen er berettiget, teksten i tilstandsrapporten er ikke retvisende for omfanget af revnerne.</i>
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	<i>Omfanget af revnerne er større end tilstandsrapporten angiver.</i>
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	<i>Det er skønsmandens vurdering at teksten mere retvisende skulle være:</i> <i>Gul skade</i> <i>Skade:</i> <i>Der er lodrette og skrå revner i murværket i samtlige ydervægge, dels i væggene og over og under vinduer og døre. Se f.eks. facaden mod øst, nord eller syd.</i> <i>Risiko:</i> <i>Revnerne vurderes at ville komme igen og vil kræve stadig vedligeholdelse.</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<i>a. Reparation af revnerne ved udkradsning, pudsning og lokal maling m.v.</i> <i>Skønnet udgift inkl. moms 40.000 kr.</i> <i>b. Skal revnedannelserne stoppes, vil det kræve ekstrafundering og injicering, samt pudsning og lokal maling af områderne.</i> <i>Skønnet udgift inkl. moms 400.000 – 500.000 kr.</i> <i>(men huset er jo ældre)</i>

Skønsmandens erklæring

Ad 1. Forbedringer:	<i>a. Ingen</i> <i>b. Forbedring $400.000/500.000 - 40.000 = \text{ca. } 400.000 \text{ kr.}$</i>
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	<i>Ingen</i>
Ad 1. Eventuelt – fra skønsmanden:	<i>Husejer har kunnet se revnerne ved gennemgangen/købet, og huset er et ældre pudset hus som sikkert står på ler, huse af den type/årgang slår ofte revner.</i>