

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11031

Besigtigelse den:	6. juni 2011 kl. 15.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	
Klagers advokat: (I det følgende betegnet som klagers advokat)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	
Til stede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Dato:	
14. juni 2011	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Mod syd revner i sokkel flere steder under badvinduer. Mod vest revner i sokkel flere steder.
2. Facader: Mod øst revne ved etageadskillelse, revne over begge 1. sals vinduer. Mod syd revne under/over badvindue. Mod vest alger på vestgavl.
Revne/fuge midt på væg, revne under vindue, puds afskallet. Mod nord revne under entrevindue, revne ved fordør, revne ved bagdør.
3. Væg i bryggers ved bagdør ud til garage har fugtskjolder.
4. Dobbelt fransk dør i køkken, dørpladen er skæv, døren lukker i rigtigt. Altandør 1. sal er skæv, lukker ikke tæt. Dør til værelse 1. sal er meget skæv, springer op.
5. Loftbeklædninger i viktualierum hænger.
6. Gulv i viktualierum er revnet, giver sig og knager, når det betrædes. Gulv på 1. sal knirker. Gulv i to værelser og en del af stuen på 1. sal er op til 1,4 grader skævt.
7. Syd/vest og nord/vest nedløbsrør er ikke ført til afløb.
8. Skunkrum ved wc på 1. sal virker koldt, og det trækker, skunkrummet er isoleret.
9. Alger på den sydvestlige del af taget.
10. Fuge mangler ved aftræksventilator i badeværelse. Fuge revnet ved gulv på repos.
11. Tæring/utæthed i varmtvands installation i teknikskab og vaskeskab på wc.
Udluftning i isoleret skunkrum.
12. Transformer til halogenspot sidder frit tilgængeligt i værelse på 1. sal. Bløde kabler fra transformer går gennem gulv.

Nyt punkt: Der er utilgængelig transformer ved lem til skunk.
13. Udhænget på stuehus er beklædt med eternit, er meget i tvivl om standen på det gamle udhæng, som stadig er synligt under eternitpladerne

Væg mellem stuehus og garage/stald: er den

	isoleret? Ikke iflg. sælger. Punktet udgår iflg. klager. 14. Manglende sokkel ved entredør. Gårdplads belægning går ind under dør. 15. Sokkelen er beskrevet forkert i rapporten, sælger oplyser, at der er lavet ny sokkel, men rapporten siger der er kampesten/sylsten og betonsokkel? 16. Udover de nævnte fejl/mangler vil der være nogle på bygning B og C, da der jo ikke er lavet en rapport på disse selvom lovgivningen siger der skal, om der er landbrugspligt eller ej på ejendommen.
Klagers påstand:	Klager er ikke i stand til at udregne kravet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede afviser klagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Mod syd revner i sokkel flere steder under badvinduer. Mod vest revner i sokkel flere steder.	Sokkelen er ifølge tilstandsrapporten ekstra funderet med beton, og der er angivet, at der er mark- og kampesten. Bygningen er opført i 1904, dvs. en over 100 år gammel sokkel. Det kan konstateres, at der er enkelte almindelige revner under vinduer til badeværelse, og at der er enkelte fine revner mod vest.
Ad 1. Konklusion:	Det er min vurdering, at ved sokler af denne type, vil der være almindelig risiko for spredte revnedannelser.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er anført under pkt. A 1.2 med karakteren K1: "Der er enkelte fine revner i sokkel, især mod øst. Note: Revnerne er efter husets alder vurderet til at være i ro og uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme." Det er min vurdering, at tilstandsrapporten beskriver, at der forekommer mindre revner. Ud fra det anførte er det ikke min opfattelse, at der er begået fejl i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
2. Facader: Mod øst revne ved etageadskillelse, revne over begge 1. sals vinduer. Mod syd revne under/over badvindue. Mod vest alger på vestgavl. Revne/fuge midt på væg, revne under vindue, puds afskallet. Mod nord revne under entrevindue, revne ved fordør, revne ved bagdør.	Mod øst er der revne over to gavlvinduer ved overliggere og revne under udhæng. Mod vest er der fin revne under vindue og fugeslip ca. midt på væg, og der er uens vandskuring og stedvist lidt alger. Mod nord er der fin revne under entrevindue og ved for- og bagdør.
Ad 2. Konklusion:	Det er min vurdering, at i facader af denne type og alder vil der være almindelig risiko for, at der løbende vil kunne opstå revnedannelser, og vandskuringen kan være skadet under vinteren. Det er dog min opfattelse, at revnedannelsen over de

	to vinduer mod øst må have været synlige ved udførelse af tilstandsrapporten. Mindre forekomst af alger kan efter min opfattelse ikke betragtes som en skade.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er anført under pkt. A3.1. K1: "Under stuevindue mod syd er der en mindre revne fra sålbænken ned til fundamentet. Note: Revnerne er efter husets alder vurderet til at være i ro og uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme." Det er min opfattelse, at der kan have været mindre revner, som ikke er angivet i tilstandsrapporten. De lidt større revner over de to gavlvinduer har efter min opfattelse været til stede ved udfærdigelse af tilstandsrapporten og burde derfor have været anført.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af fugerevner over vinduer 3.000 kr.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
3. Væg i bryggers ved bagdør ud til garage har fugtskjalder.	Der kan på nuværende tidspunkt ikke måles fugt i væg i bryggers. Klager har ændret på forløb af tagnedløb, der - som man ofte ser ved bygninger af denne alder - ikke er ført til afløb.
Ad 3. Konklusion:	Det er min vurdering, at der ikke er problemer på nuværende tidspunkt. Ældre bygninger med sokler af denne type kan dog ofte have fugtstigninger.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ud fra det anførte, er det ikke min opfattelse, at der er begået fejl.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
4. Dobbelt fransk dør i køkken, dørpladen er skæv, døren lukker i rigtigt. Altandør 1. sal er skæv, lukker ikke tæt. Dør til værelse 1. sal er meget skæv, springer op.	Der er skævhed i dørplade i dobbelt fransk dør i køkken. Altandør på tagetage har skævhed og lukker ikke tæt foroven. Der er skævhed i dør til værelse mod øst i tagetage.

Ad 4. Konklusion:	Det er min opfattelse, at det ikke kan udelukkes, at der har været skævheder ved de pågældende døre ved udfærdigelse af tilstandsrapporten. Skævheder kan dog løbende opstå i forbindelse med temperaturpåvirkning eller forkert betjening af f.eks. dør til altan. Det kan således ikke med bestemthed siges, hvordan forholdene har været ved udfærdigelse af tilstandsrapporten.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det er min opfattelse, at forholdene ved de pågældende døre alene må betragtes som normalt forekommende justerings-/tilretningsbehov - også set ud fra bygningens alder, f.eks. ved den indvendige dør til værelse.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
5. Loftbeklædninger i viktualierum hænger	Der er en del ujævnheder på loft i viktualierum.
Ad 5. Konklusion:	Ujævnheder kan være normalt forekommende i en bygning af denne alder.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det er min opfattelse, at forholdet burde være anført i tilstandsrapporten med karakteren K0. Ud fra bygningens alder kan det derfor ikke - efter min opfattelse - betragtes som en egentlig fejl, der kan kræves udbedret.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
6. Gulv i viktualierum er revnet, giver sig og knager, når det betrædes. Gulv på 1. sal knirker. Gulv i to værelser og en del af stuen på 1. sal er op til 1,4 grader skævt.	Gulv i viktualierum knirker en del. Gulv i tagetage knirker nogle steder. Gulve i to værelser og en del af stuen på tagetage har en del større skævheder.
Ad 6. Konklusion:	Det er min opfattelse, at gulve i bygninger af denne alder må kunne forventes at have skævheder, og at gulve knirker nogle steder uden at det nødvendigvis er nævnt i tilstandsrapporten. Der refereres til side 2 i

	tilstandsrapporten, hvor der bl.a. er anført: "Den bygningssagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type - og altså ikke et nyt hus. Du skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten."
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ud fra det anførte er det ikke min opfattelse, at der er begået fejl i tilstandsrapporten.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 6. Forbedringer:	Ingen
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
7. Syd/vest og nord/vest nedløbsrør er ikke ført til afløb.	Tagnedløb mod sydvest og nordvest er ikke ført til afløb. Tagnedløb ud for bryggers er af klager ført væk fra huset.
Ad 7. Konklusion:	Det at tagnedløb føres direkte ud til terræn og ikke ned i afløb er efter min opfattelse normalt forekommende ved bygninger af denne alder på landet. Der refereres til side 2 i tilstandsrapporten, hvor der bl.a. er anført: "Den bygningssagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type - og altså ikke et nyt hus. Du skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten."
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Ud fra det anførte er det ikke min opfattelse, at der er begået fejl i tilstandsrapporten.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 7. Forbedringer:	Ingen
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
8. Skunkrum ved wc på 1. sal virker koldt, og det trækker, skunkrummet er isoleret.	Lem ind til skunkrummet lukker ikke tæt. Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres træk.
Ad 8. Konklusion:	Lem til skunkrum bør være tætsluttende.

Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Det er min opfattelse, at forholdet burde være anført i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Tætning ved skunklem 1.000 kr.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt:	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
9. Alger på den sydvestlige del af taget	Der er forekomster af alger på taget.
Ad 9. Konklusion:	Forekomster af alger er normalt ikke skadeligt for taget.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke min opfattelse at forekomster af alger kan påregnes anført i tilstandsrapporten.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 9. Forbedringer:	Ingen
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 9. Eventuelt:	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
10. Fuge mangler ved aftræksventilator i badeværelse. Fuge revnet ved gulv på repos.	Der mangler mindre fuge ved ventilator i badeværelse i stueplan. Der er revne i fuge under vindue ud for dør mod øst i badeværelse i stueplan.
Ad 10. Konklusion:	Det er min opfattelse, at manglende fuge og fugerevne også har været forekommende ved udfærdigelse af tilstandsrapporten.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Det er min opfattelse, at forholdet burde være anført i tilstandsrapporten med karakteren K2.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedring af fuger 2.000 kr.
Ad 10. Forbedringer:	Ingen
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt:	Intet

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
11. Tæring/utæthed i varmtvandsinstallation i teknikskab og vaskeskab på wc. Udluftning i isoleret skunkrum.	Utæthed i rør under håndvask er repareret. Der er lidt rustdannelse på rør i teknikskab. I skunkrum er der rør med udluftningsmulighed ud for lem til skunk.
Ad 11. Konklusion:	Utæt rør under håndvask er repareret, og der er derfor ikke mulighed for at besigtige forholdet. Efter min opfattelse er der meget lidt rustdannelse på rør i teknikskab. Rustdannelsen vurderes at være overfladerust. Placering af udluftningsmulighed ud for lem til skunk vurderes ikke at kunne betragtes som en fejl.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Ud fra det ovenfor anførte er det ikke min opfattelse, at der er begået fejl i tilstandsrapporten.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 11. Forbedringer:	Ingen
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 11. Eventuelt:	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
12. Transformer til halogenspot sidder frit tilgængeligt i værelse på 1. sal. Bløde kabler fra transformer går gennem gulv. Nyt punkt: Der er utilgængelig transformer ved lem til skunk.	Der er synlig frit tilgængelig transformer med blød ledning fra transformer ført ned gennem gulv. Der er transformer inden for lem i skunk, som er meget vanskelig at se. Forholdet er ikke anført som klagepunkt, men blev anført under besigtigelsen.
Ad 12. Konklusion:	Ud fra min opfattelse er der ikke fejl ved de synlige transformere, og ledning, der er ført gennem gulv, er af rimelig tykkelse. Transformer skal være tilgængelig. Jeg er dog ikke af den opfattelse, at den bygningssagkyndige ved udfærdigelse af tilstandsrapporten visuelt har haft mulighed for at konstatere den skjulte transformer i skunk ved lem.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Ud fra det ovenfor anførte er det ikke min opfattelse, at der er begået fejl i tilstandsrapporten.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 12. Forbedringer:	Ingen
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 12. Eventuelt:	Intet

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
13. Udhænget på stuehus er beklædt med eternit, er meget i tvivl om standen på det gamle udhæng, som stadig er synligt under eternitpladerne Væg mellem stuehus og garage/stald: er den isoleret? Ikke iflg. sælger. Punktet udgår iflg. klager.	Det er ikke umiddelbart muligt at besigtige underliggende del, hvor beklædningen på sternen er fastgjort, og hvordan det er udført. Punktet vedr. væg mellem stuehus og garage/stald udgår.
Ad 13. Konklusion:	Ud fra det konstaterede er det efter min opfattelse ikke muligt at tage stilling til det af klager anførte.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Ud fra det ovenfor anførte er det ikke min opfattelse, at der er begået fejl i tilstandsrapporten.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 13. Forbedringer:	Ingen
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 13. Eventuelt:	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
14. Manglende sokkel ved entredør. Gårdplads belægning går ind under dør.	Udvendig flisebelægning går ind under entredør og ind til fuge under døren. Klager oplyser, at han har monteret ny dør.
Ad 14. Konklusion:	Det er min opfattelse, at det på nuværende tidspunkt - efter at der er monteret ny dør - ikke er mulighed for nøjagtigt at beskrive de visuelt synlige forhold, som de har været ved udfærdigelse af tilstandsrapporten.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Ud fra det ovenfor anførte er det ikke min opfattelse, at der er begået fejl i tilstandsrapporten.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 14. Forbedringer:	Ingen
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 14. Eventuelt:	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
15. Sökkelen er beskrevet forkert i rapporten, sælger oplyser, at der er lavet ny sokkel, men rapporten siger der er kampesten/sylsten og betonsokkel?	Ifølge sælgeroplysninger i tilstandsrapporten er sökkelen lavet indvendigt fra 1 meter af gangen. I tilstandsrapporten under 'Bygningskonstruktioner' er oplyst: "Beton/ekstrafunderet ydervægge og mark- og kampsten".

Ad 15. Konklusion:	Det er ikke synligt, hvordan sokkelen er udført, og sælger har oplyst, at ekstrarunderingen er foretaget indefra.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Under 'Bygningskonstruktioner' i tilstandsrapporten er i overskriften anført: "Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning." Da forholdene ikke er synlige, er der efter min opfattelse ikke begået fejl i tilstandsrapporten.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 15. Forbedringer:	Ingen
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 15. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
16. Udover de nævnte fejl/mangler vil der være nogle på bygning B og C, da der jo ikke er lavet en rapport på disse selvom lovgivningen siger der skal, om der er landbrugspligt eller ej på ejendommen.	Der klages over, at bygning B og C skulle have været medtaget i tilstandsrapporten. Vedr. bygning B og C viste klager deltagere ved syns- og skønsmødet rundt om bygningerne og ind i bygningerne, og der blev overordnet registreret fejl, som forventeligt måtte påregnes at have været anført i en tilstandsrapport. Besigtigelsen ved syns- og skønsmødet af bygning B og C kan ikke betragtes som en tilstandsrapport, og der vil derfor kunne være skader, som ikke er medtaget i nærværende syns- og skønsrapport. Bygning B er vist på klagers foto, hvor der mod øst er to store porte med en varevogn foran. Bygning C er vist på klagers foto, hvor der er større port i østgavl. Bygning B er i tilstandsrapporten anført som staldbygning fra 1972 med bebygget areal på 340 kvm. Bygning C er i tilstandsrapporten anført som staldbygning fra 1932 med bebygget areal på 145 kvm. A) I sokkelen i bygning B og C er der stedvist revnedannelser, pudsskader og manglende puds. B) Facader på bygning C mod nord og vest har flere defekte, løse og manglende fuger og mursten med afskalninger, specielt er gavl mod vest dårlig, hvor der også mangler murværk under vinduer. Facader mod vest og gavl mod nord og syd på bygning B har stedvist defekte og manglende fuger, og der er stedvist synlige reparationer og misfarvninger. C) Indvendige vægge i bygning B og C har stedvist afskalninger og manglende puds.

	D) Trævinduer i bygning B og C er generelt ikke i god stand, og der mangler stedvist fuger, og enkelte sålbænke er revnet og i stykker. Enkelte ruder er revnet/mangler, og flere ruder er punkteret. Da ruderne ikke er rene, er det ikke muligt at registrere antal af punkterede ruder. Der er nedbrydning i lem i gavl mod vest og indvendig skydedør er defekt. E) Lofter i bygning B og C har stedvist afskalninger. F) På tagflade mod øst på bygning B er der mange fiberarmerede tagplader med revnedannelser. Flere tagplader mod vest på bygning B har revnedannelser og afskalninger, dog ikke i et omfang som mod øst. Fiberarmerede tagplader på bygning C vurderes at være asbestfrie tagplader, der smuldrer i overfladen og er i meget dårlig stand overalt. G) På bygning B er der rendejern mod vest, men ikke tagrende. H) I udbygning i hjørne mod øst er der spær/spærender med kraftig nedbrydning. Der er nedbrydning i flere spær ved og under skotrende mod sydøst. I) Skotrende mod sydøst er utæt. J) Der er kraftig rusttæring i rør over varmtvandsbeholder i fyrrum.
Ad 16. Konklusion:	Det er min opfattelse, at der er mange alvorlige fejl og mangler i bygningerne B og C, hvor der ikke er udfærdiget tilstandsrapport. Specielt vil den dårlige tagbelægning kunne medføre fugtskader og vil efter min opfattelse være nødvendig at udskifte.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Bygning B og C er undtaget i tilstandsrapporten under 'Bemærkninger' pkt. 4 side 6, hvor der er krydset 'ja' med følgende bemærkning: "Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?" Indklagede har anført følgende til punktet: "Bygning B og C er jf. BBR avls- og driftsbygninger og er derfor ikke medtaget i denne rapport." Det er min opfattelse, at bygningerne burde have været besigtiget og beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det er min opfattelse, at skaderne har et omfang og er af en karakter, så det ikke er muligt at give overslag på reparationer/udskiftninger.

	Der skal derfor indhentes tilbud på udbedring af samtlige skader med prisangivelser svarende til de anførte punkter A - J.
Ad 16. Forbedringer:	Ud fra de indhentede priser, vil der blive taget stilling til forbedringer.
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 16. Eventuelt:	Intet