

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Løst sokkelpuds 2. Murværk – revnede fuger ved overliggere 3. Manglende limning af elementer 4. Nedbrudt terrasse
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt i tilstandsrapporten. Klager mener, at den bygningssagkyndige burde dække udgifterne til udbedring i forbindelse med de nævnte forhold, idet klager ikke havde regnet med, at der skulle ofres større beløb på ejendommen umiddelbart efter overtagelsen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Løst sokkelpuds: Den bygningssagkyndige og repræsentanten for dennes firma mener, at det nævnte forhold er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2004 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 1.2: Sokkel Revnet fuge/puds ved overligger over kældervindue mod nordøst. Der er stedvis revner i udvendig sokkel samt områder med løst sokkelpuds og afskalninger. Karakter K2. I note 1 på side 11 fremgår: Sokkelpuds må påregnes repareret snarest. Ad pkt. 2 – Murværk – revnede fuger ved overliggere: Den bygningssagkyndige og repræsentanten for dennes firma mener, at det nævnte forhold er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrap-

	porten af den xx.xx.2004 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 1.2: Sokkel Revnet fuge/puds ved overligger over kældervindue mod nordøst. Karakter K2. Pkt. 3.1: Facader/gavle Der er områder med revnedannelser i murværk mod vest under vinduer og mod syd under værelsesvindue. Der ses områder med tidligere udførte reparationer af murværk ved bad vindue. Revnet murfuge over hoveddør. Karakter K1. I note 3 på side 11 fremgår: Sælger oplyser at døroverligger er udskiftet. Revnet fuge ved overligger ved toiletvindue og over kældervindue mod sydøst. Karakter K2. Revnet murfuge mod nordvest og nordøst. Revnet/knust murværk mod nord. Udfaldne fuger. Revnet fuge ved overlægger ved skydedørsparti. Karakter K3. Ad pkt. 3 – Manglende limning af elementer: Den bygningssagkyndige og repræsentanten for dennes firma mener, at det nævnte forhold er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx..xx2004 på side 8 nævnt følgende: Pkt. 3.6 Indv. vægge Revnedannelse i bagmure i soveværelse. Revnedannelse i bagmure ved køkken-
--	---

	vindue. Hultlydende vægfliser i køkken. På de indvendige vægge ses stedvis revner. Karakter K1. Pkt. 8.9 Vindafstivning Der mangler vindafstivning af tagkonstruktionen. Der mangler fastholdelse af gavltrekanter mod nord. I note 9 på side 11 fremgår: Årsag til revnedannelse i skillerum og bagmure kan skyldes mangelfuld forankring af tagkonstruktionen. Ad pkt. 4 – Nedbrudt terrasse: Den bygningssagkyndige og repræsentanten for dennes firma mener, at det nævnte forhold er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2004 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 1.3: Udvendige trapper Udvendig gelænder ved hovedtrappe samt bjælker og trappe med gelænder ved terrasse mod nord har begyndende nedbrydning. Karakter K2.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet og det regnede delvist på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 19xx. Ejendommen er opført med facader i røde mursten og med murede gavltrekanter. Ejendommen har kælder. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær og der er eternittag. Der er tilhørende carport.

Under skønsforretningen forklarede klager, at hun havde set på huset 2 gange før købet.

Under den første besigtigelse var ejendomsmægleren til stede.

Under den anden besigtigelse var hendes far, der er møbelfabrikant og har et byggefirma til stede.

Ejendommen købes den xx.xx. 2004 og overtages den xx.xx. 2004.

I forbindelse med købet er prisen forhandlet 125.000 kr. ned.

Prisnedsættelsen var et led i en normal ejendomshandel.

Klager forklarer:

Ad pkt. 1 – Løst sokkelpuds:

Efter indflytning opdager klagers far, at der er revnedannelser og løst sokkelpuds på ejendommen.

Der bliver herefter fjernet et område med sokkelpuds, hvorefter det fremgår, at sokkelpudsen er udført på asfalteret overflade.

Der tilkaldes en murer, der herefter afgiver et tilbud på udførelse af nyt sokkelpuds på ejendommen.

Klager er klar over, at forholdet med løst puds er nævnt i tilstandsrapporten men mener, at der burde være beskrevet at pudsen var udført på asfalteret overflade.

Ad pkt. 2 – Murværk – revnede fuger ved overliggere:

Efter indflytning opdager klagers far, at der er revnedannelser over vinduer bl.a. over skydedørsvinduet i gavl mod nord.

Der tilkaldes en murer, der fjerner mursten ved og ved siden af overliggeren. Man ser herefter, at der er rustent armeringsjern i overliggeren. Mureren fremkommer herefter

med et tilbud på udførelse af nye overliggere på ejendommen.

Klager er klar over, at forholdet med revner over overliggere er nævnt i tilstandsrapporten men mener, at omfanget er en del større end nævnt.

Ad pkt. 3 – Manglende limning af elementer:

Efter indflytning opdager klagers far i forbindelse med at et skab fjernes i et værelse, at der er en lodret revne bag skabet i en elementsamling, og at elementerne ikke er sammenlimede på dette sted. Man bliver herefter også opmærksom på revnerne ved siden af vinduerne.

Tømreren, der har fjernet skabet, afgiver herefter et tilbud på udførelse af limede fuger på ejendommen.

Klager er klar over, at forholdet med revner er nævnt i tilstandsrapporten men mener, at årsagen til revnerne ikke skyldes manglende vindafstivning, men derimod manglende limning.

Klager har ikke opserveret yderligere revnedannelser.

Ad pkt. 4 – Nedbrudt terrasse:

Efter indflytning opdager klagers far, at der er rådne bjælker og stolper på den udvendige terrasse. Endvidere mener man, at samlingen til gavlmuren er udført for spinkel.

Terrassen bliver omgående demonteret, og der opføres en ny.

En del af de demonterede dele ligger på stedet.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Løst sokkelpuds	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Der kunne konstateres løst og afskallet puds flere steder. Det løse pudslag skyldes sandsynligvis, at behandlingen er udført på asfalteret overflade. Skønsmanden mener, at det tidligere var normalt at udføre denne behandling.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige har nævnt forholdet med løst og afskallet puds i tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette klagepunkt.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Afrensning af eksisterende sokkelpuds. 2. F.eks. påføring af Alfix – Kombifix. 3. Efterfølgende udførelse af sokkelpuds. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 46.500,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden mener, at følgende udgift kan betragtes som forbedring: Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 21 år, og skønnede vedligeholdelsestilstand, at forbedringsdelen

	kan ansættes til 30% af de anslåede udgifter. Skønsmanden mener også, at der skal afsættes beløb til løbende vedligehold af sokkelpudsen. Denne del skønnes til ca. 15% af udgiften. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 14.000,00 incl. moms Med baggrund i ovennævnte skønnes vedligeholdelsesudgiften at udgøre: kr. 7.000,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der kunne ikke opnås forlig på dette pkt.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Murværk – revnede fuger ved overliggere	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Der kunne konstateres følgende revner og skader i murværk ved tegloverliggere over vinduer: 1. Der er revner over kældervindue mod nord, øst, vest og syd. (4 + 1 stk.) 2. Der er revner over skydedørsparti mod nord i stueplan, samt skade i gavl efter udhugning. Der kunne ved udhugning ses rustent og anløbet armeringsjern i fugen. Revnerne i fugerne skyldes sandsynligvis, at de indlagte armeringsjern er rustne.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige har nævnt forholdet med de

	revnede fuger i såvel pkt. 1.2 og i pkt. 3.1 i tilstandsrapporten. 2. Skønsmanden mener yderligere, at den bygningssagkyndige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten kun skal udføre en stikprøvevis gennemgang af ejendommen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette klagepunkt.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udhugning af murværk i antal skifter over vinduer. 2. Oplægning og opmuring af teglbjælke over vinduer. 3. Reparation af udhugning i murværk i nordgavl. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 25.000,00 incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden mener, at følgende udgift kan betragtes som forbedring: Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 21 år, og skønnede vedligeholdelsestilstand, at forbedringsdelen kan ansættes til 30% af de anslåede udgifter. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 7.500,00 incl. moms
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der kunne ikke opnås forlig på dette pkt.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Ad 3. Manglende limning af elementer	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Der kunne konstateres følgende tegn på revnedannelser i bagvægge og skillevægge. 1. I stue kunne ses spor efter revnedannelser over/ved siden af vinduer. Revnedannelserne er dækket af tapet og maling. 2. I stue kunne ses spor i skillevæg mod køkken efter revnedannelse. Revnedannelsen er dækket af tapet og maling. 3. I værelse kunne ses spor i bagvæg mod syd efter udbuling over vinduer. Udbulingen er dækket af tapet og maling. Revnerne i væggene kan eventuelt skyldes manglende limning, manglende understøbning, manglende vindafstivning m.v.
Ad 3. Konklusion:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige har nævnt revnedannelser i indvendige vægge i tilstandsrapporten. 2. Skønsmanden mener yderligere, at den bygningssagkyndige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten kun skal udføre en stikprøvevis gennemgang af ejendommen. 3. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige skal udføre destruktivt indgreb i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. 4. Der er ikke fra klagers side konstateret yderligere revnedannelser i indiv. vægge udover revnen bag det tidligere faste skab.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette klagepunkt.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden har vanskeligt ved at prissætte et forhold, der ikke visuelt kan besigtiges. Revnedannelsen i bagvæggen bag det tidligere skab er udbedret. Skønsmanden kan på baggrund af ovennævnte ikke angive overslag på udførelse af et udbedringsarbejde.
Ad 3. Forbedringer:	Som følge af ovennævnte besvarer skønsmanden ikke spørgsmålet.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der kunne ikke opnås forlig på dette pkt.
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Nedbrudt terrasse	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: 1. Ved norgavlen var der udført en ny træterrasse. 2. Ved siden af terrassen var placeret rester fra den tidligere demonterede terrasse. Bjælker og øvrige dele var angrebet af råd m.v.
Ad 4. Konklusion:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige i tilstandsrapporten har nævnt, at bjælker og trappe ved terrasse mod nord er under nedbrydning. Der er givet karakteren K2.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette klagepunkt.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden har vanskeligt ved at pris-sætte et forhold der ikke visuelt kan besigtiges. Klager har fået udført en ny terrasse til: Kr. 21.000,00 incl. moms Skønsmanden har ikke grund til at betvivle denne pris.
Ad 4. Forbedringer:	Skønsmanden mener, at følgende udgift kan betragtes som forbedring: Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 21 år, at en udvendig træterrasse har udlevet sin levetid. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 21.000,00 incl. moms
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der kunne ikke opnås forlig på dette pkt.
Ad 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger.