

4210

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter	1. Revner og sætninger i sokkel og facademur 2. Skade i vinduesoverligger mod vest 3. Punkterede termoruder 4. Skader i undertag 5. Utætheder i skotrender 6. Sætning i tagkonstruktionen mod vest 7. Revner i bruseniche samt hule fliser 8. Eftergivende trægulv i opholdsstue. Punktet udgår iflg. aftale.
Vejret på besigtigelses-tidspunktet	Tørvejr – svag vind – ca. -1 ⁰ – lille snedække.
Øvrige forhold	Klager oplyser, at der er tegnet en 10-årig ejerskifteforsikring hos xxxxxx. Selvriskoen på forsikringen oplyses at være kr. 10.000 pr. forhold, dog max. kr. 30.000 i hele forsikringsperioden. Sælger oplyser, at klagepunkterne for længe siden er anmeldt overfor selskabet, som dog endnu ikke har svaret.
Forligsdrøftelse	Forligsmuligheden blev ikke drøftet.

Klagepunkt nr. 1	Revner og sætninger i sokkel og facademur
Klagers påstand	Der er flere revner i sokkel og facademur, specielt mod øst og syd. Klager frygter, at dette eventuelt giver problemer og værdiforringelse i forbindelse med et senere salg af ejendommen. I soveværelset mod SØ har klager i 20xx repareret en større revne i facadens bagmur.
Indklagedes forklaring	Under besigtigelsen blev der som anført i tilstandsrapporten konstateret skader i læmurenes fuger og afdækninger. Desuden blev det anført, at sålbænkene var defekte. Grundet beplantning langs facaden mod øst kunne sætningen i facademuren ikke konstateres i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Der kunne konstateres følgende	I facaden mod øst kunne ses følgende: Ca. 4 m fra gavlen mod syd har soklen en revne med en reparation, hvori der ses en ny ca. 1 mm bred revne, som videreføres i facademuren, hvor der ligeledes ses en reparation med en ny indtil ca. 1 mm brede revne. Bredden på de reparerede, lodrette fuger i murværket er 18-24 mm, hvorimod bredden på de ikke reparerede, lodrette fuger er 12-17 mm. De reparerede fuger er altså synligt bredere end de ikke reparerede fuger. Langs brudlinjen i soklen og facaden ses desuden en lille vandret forskydning. Se foto 2 og bilag 2. Fugerne i murværket er ifølge det oplyste repareret før klagers overtagelse af ejendommen. Klager oplyser, at de kort efter overtagelsen af ejendommen samme sted har udført en indvendig reparation af en stor, kileformet revne i ydervæggen i soveværelsets hjørne. Selv om dette er ca. 4 år siden, ses der ikke nye revner i den udførte reparation. Der ses desuden en lille sætning i soveværelsets gulv, som hælder lidt mod syd. Sælger oplyser, at de har udjævnet lidt af sætningen i gulvet i forbindelse med montering af ny gulvbelægning. Soveværelsets vinduer har skævheder og er trægt fungerende grundet sætningerne i facademuren. Ca. 7 m fra gavlen mod syd ses i soklen en ca. ½ mm bred revne i en afstand af ca. ½ m fra dørfalsen. Se foto 3. Ca. 9 m fra gavlen mod syd ses i soklen en ca. 1 mm bred revne i soklen under en dør. Se foto 4.

	Ca. 13 m fra gavlen mod syd ses i soklen en ca. 1½ mm bred, lodret revne. Samme sted ses en ca. 5 mm vandret revne mellem soklen og facademuren. Revnen videreføres i facaden, hvor der ses nye fine revner i udførte reparationer. Se foto 5. Når fugerne i facaden mod øst og gavlen mod syd fugtes, må det skønnes, at boligens hjørne mod SØ har en sætning på 2-3 cm. I gavlen mod syd ses følgende: Soklen har ca. midt på gavlen en ca. 1 mm bred revne. Imellem beboelsen og læmuren ses en betydelig, men vanskeligt definerlig dobbelt-revne, som videreføres i facademuren med en ca. 2 mm bred revne, hvor der ikke ses reparationer. Reparation er måske udeladt, fordi revnen findes bag ved et tagnedløb. Det kan ikke umiddelbart vurderes, om denne revne delvis er forårsaget af en sætning i læmuren. Se foto 6. I facaden mod vest ses følgende: Ved terrassen ses to steder med hårfine revner, som viser sig tydeligt igennem facadens vandskuring.
Konklusion	Soklen har betydelige revner og sætninger, specielt mod øst og i gavlen mod syd. Sætningerne har forplantet sig til diverse øvrige bygningsdele. Normalt vil man formode, at revner og sætninger i en ca. 35 år gammel bygning er stabile. Men da der ses nye revner i de udvendige murværksreparationer, kan man ikke uden at foretage en geoteknisk undersøgelse fastslå, om forholdene har stabiliseret sig.
Fejl og forsømmelser	Klager fremlagde et foto dateret xxxxx (formodentlig marts 20xx). Se bilag 1. På fotoet ses, at facaden mod øst var stedvis utilgængelig grundet beplantning i forbindelse med købet af ejendommen. Men da den bygningssagkyndige ikke har anført dette på side 4 i tilstandsrapporten, må man formode, at det ikke har umuliggjort en forsvarlig besigtigelse af soklen og facaden. Den udførte tilstandsrapport er ca. 4 år gammel og det er vanskeligt at vurdere, hvor meget forskellige skader udvikler sig over årene. Men set i lyset af ovennævnte oplysninger og registreringer, må det vurderes, at det nuværende omfang af revner og sætninger ikke er meget forskelligt fra tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. På den baggrund må det herefter betragtes som en fejl, at ingen af ovennævnte indikationer har givet anledning til at omtale revner og sætninger i tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	En jordbundsundersøgelse kan udføres for ca. kr. <u>15.000,00</u> Men på det foreliggende grundlag kan udgifterne til reparation ikke vurderes.
Forbedringer inkl. moms	

Klagepunkt nr. 2	Skade i vinduesoverligger mod vest
Klagers påstand	Overliggeren over et kældervindue mod vest er defekt, hvilket klager opdagede kort efter indflytningen, da der desuden blev konstateret fugt indvendig på kældervæggen.
Indklagedes forklaring	Skaden i muroverliggeren kunne ikke registreres i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Den form for skader tages normalt meget alvorligt.
Der kunne konstateres følgende	Udvendig ses i murværket over et kældervindue kraftig revnedannelse og nedbrydning af fuger samt meget fremskreden nedbrydning i armeringsjern i de vandrette fuger. Indvendig ses desuden revnedannelse i murværket og fugtskjolder på loftet ved vinduespartiet.
Konklusion	Vinduesoverliggeren er helt nedbrudt og formodentlig ikke tæt overfor slagregn. Reparation er absolut påkrævet. Se foto 7.
Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Klager fremlagde et foto dateret xxxxxxxx (formodentlig xxxxxx 20xx). Se bilag 1. På dette foto ses, at man i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten kunne se begyndende revnedannelse og nedbrydning i 4. og 5. fuge over vinduet. På den baggrund må det vurderes, at forholdet burde have været omtalt i tilstandsrapporten, selv om det formodentlig ikke på daværende tidspunkt kunne forudses, at skaden i løbet af ca. 4 år ville blive så omfattende som nu.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Etablering af ny vinduesoverligger kr. <u>11.000,00</u> I forbindelse med prissætningen er det forudsat, at reparationen udføres i forbindelse med, at man udskifter vinduespartierne, som er nedbrudt.
Forbedringer inkl. moms	Reparationen skønnes ikke at give nogen forbedring.

Klagepunkt nr. 3	Punkterede termoruder
Klagers påstand	I vinteren 20xx/20xx konstaterede man de første punkterede termoruder. I øjeblikket er der 5-6 stk. punkterede ruder.
Indklagedes forklaring	I sælgers oplysninger på tilstandsrapportens side 8 og 10 er det anført, at der er en punkteret rude i stuen. Indklagede kan i øvrigt ikke huske antallet af punkterede ruder, som blev registreret i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Der kunne konstateres følgende	Der ses 2 stk. punkterede ruder i stuen og 3 stk. i det underliggende kælderrum. En rude i stuen og en rude i kælderen er meget tydeligt punkterede og har formodentlig været det i flere år. Se foto 8 og 9.
Konklusion	To stk. ruder trænger til udskiftning. Hvorvidt de øvrige punkterede ruder skal udskiftes nu, beror udelukkende på en kosmetisk vurdering.
Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er en punkteret rude anført i sælgers oplysninger. Derudover har den bygningssagkyndige ikke gjort bemærkninger vedrørende punkterede ruder. Set i lyset af tilstandsrapportens alder, kan det ikke med sikkerhed siges, om der var flere punkterede ruder under besigtigelsen af ejendommen for ca. 4 år siden. Efter nugældende regler skal skader, som sælger oplyser, også behandles under bemærkningerne, på lige fod med alle øvrige skader. Hvorvidt denne regel også var gældende på tidspunktet for udarbejdelsen af omhandlede tilstandsrapport vides ikke. På tilstandsrapportens side 4 har indklagede ikke anført, om der er forbehold for punkterede termoruder, hvilket er en mangel i rapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	De 5 stk. punkterede ruder kan udskiftes for ca. kr. <u>17.000,00</u>
Forbedringer inkl. moms	Da ruderne formodes at hidrøre fra ejendommens opførelse må forbedringsandelen af reparationsudgiften skønnes at være kr. <u>14.000,00</u>

Klagepunkt nr. 4	Skader i undertag
Klagers påstand	Undertaget er utæt flere steder, specielt ved de tre ovenlys. Utætheden viste sig allerede vinteren 20xx/xx, hvor to håndværkerfirmaer erklærede undertaget klar til udskiftning. Der vedlægges tilbud fra xxxxxxxxx ApS dateret xx.xx. 2002 samt fra xxxxxxxx dateret xx.xx. 2002.
Indklagedes forklaring	På tilstandsrapportens side 5 er der under punkt 8.10 med karakteren K3 anført følgende: <i>Omkring lysplader er undertaget mørnet. Undertag ved skorsten er ikke udført korrekt.</i> Den begyndende tendens til mørning under de steder i tagbelægningen, hvor der slippes ekstra meget lys ind til undertaget, kunne man ikke se for ca. 4 år siden.
Der kunne konstateres følgende	Undertaget er helt nedbrudt omkring de tre ovenlys. Se foto 10 og 11. Hvor der igennem tagbelægningen af vingetegl slipper lidt ekstra lys ind, er der tendens til begyndende mørning af undertaget. Se foto 12.
Konklusion	Undertaget skal repareres ved ovenlysene og skorstenen samt et par mindre steder med mørning. Men da undertaget har en begrænset restlevetid, må det i stedet anbefales overvejet, at udskifte hele undertaget.
Fejl og forsømmelser	De i tilstandsrapporten anførte bemærkninger til undertaget må vurderes at være en korrekt beskrivelse, da man ikke med sikkerhed kan sige, at den begyndende mørning enkelte steder, kunne registreres på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Da der ikke er udvist forsømmelighed fra indklagedes side, udarbejdes ikke et overslag. Se i øvrigt vedlagte tilbud, bilag 3 og 4.
Forbedringer inkl. moms	

Klagepunkt nr. 5	Utætheder i skotrender
Klagers påstand	Der er utætheder i skotrenderne, hvorunder det har været nødvendigt at opsætte spande til opsamling af indtrængende vand.
Indklagedes forklaring	Utæthederne i skotrenderne kunne ikke registreres under besigtigelsen for ca. 4 år siden.
Der kunne konstateres følgende	Der kunne ses enkelte fugtskjolder under skotrenderne, hvor der i øvrigt var opstillet flere spande til opsamling af indtrængende vand. Se foto13 og 14. På baggrund af fugtskjoldernes udstrækning og farve, må det skønnes, at vandindtrængningen er af nyere dato eller kun sker i forbindelse med bestemte vindretninger.
Konklusion	Skotrenderne bør repareres.
Fejl og forsømmelser	Da tilstandsrapporten er udført for ca. 4 år siden, kan man ikke med sikkerhed sige, om indikationen på utætheder i form af fugtskjolder på skotrendeplanker var til stede på besigtigelsestidspunktet. På den baggrund må det vurderes, at indklagede ikke har udvist forsømmelighed i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	På den baggrund udarbejdes ikke et overslag.
Forbedringer inkl. moms	

Klagepunkt nr. 6	Sætning i tagkonstruktionen mod vest
Klagers påstand	Klager er bekymret over de langsigtede konsekvenser i forbindelse med en sætning i tagkonstruktionen over stuen mod vest.
Indklagedes forklaring	Sætningen må være opstået kort efter ejendommens opførelse. Sætningen, der må skønnes at være ca. 5 cm, er kun at kosmetisk art.
Der kunne konstateres følgende	Over stuen har tagkonstruktionens stern mod SV en sætning, som vurderes at være ca. 5 cm. Se foto 15. Sætningen må formodes at være opstået kort efter ejendommens opførelse. Grundet manglende tilgængelighed i tagrummet, bl.a. på grund af isoleringsmateriale, kan man ikke umiddelbart se årsagen til sætningen i tagkonstruktionen.
Konklusion	Sætningen giver ikke umiddelbart anledning til bekymringer, men en sikker vurdering kræver en nærmere undersøgelse.
Fejl og forsømmelser	Normalt bør sætninger af omtalte størrelse give anledning til en bemærkning i tilstandsrapporten. Men da den vestlige stern ikke kan nås med den stigelængde, som de bygningssagkyndige normalt anvender, kan sternen kun flugtes fra tagets hjørne mod NV. På den baggrund findes det betænkeligt at bebrejde den bygningssagkyndige, at han ikke har bemærket sætningen i taget.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Da et eventuelt behov for afhjælpning først kan fastlægges i forbindelse med en nærmere undersøgelse, udarbejdes der ikke et overslag.
Forbedringer inkl. moms	

Klagepunkt nr. 7	Revner i bruseniche samt hule fliser
Klagers påstand	Klager er bekymret for eventuelle følgeskader i forbindelse med revner og utætheder i brusenichen.
Indklagedes forklaring	Indklagede har ikke bemærket skader i brusenichen under sin besigtigelse af ejendommen. Han understreger samtidig, at han netop er meget opmærksom på den type skader.
Der kunne konstateres følgende	Der ses tydelig revnedannelse i en lodret hjørnefuge. Fra denne fuger udgår en skrå revne, som forløber igennem tre stk. fliser. Omkring denne revnedannelse ses enkelte fliser uden fuldklæbning. Se foto 16.
Konklusion	Revnerne skal tætnes, hvilket bl.a. nødvendiggør udskiftning af enkelte fliser.
Fejl og forsømmelser	Når der i brusenicher ses revnedannelser som de anført, bør dette normalt give anledning til en alvorlig bemærkning i tilstandsrapporten. Set i lyset af tilstandsrapportens alder og sammenholdt med de konstaterede sætninger i huset, kan det ikke med sikkerhed siges, om revnedannelsen var tilstede under besigtigelsen af ejendommen. På den baggrund kan det ikke med sikkerhed bebrejdes den bygningssagkyndige, at revnerne i brusenichen ikke er anført i tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	På nævnte baggrund, og set i lyset af, at den anvendte type fliser formodentlig ikke længere kan fremskaffes, udarbejdes der ikke et overslag.
Forbedringer inkl. moms	