

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Revner i indervægge. 2. Hældning på gulv i bruseniche 3. Utæt vandhane 4. Defekte propper i vaske på badeværelser 5. Fugtskade i trægulv i karnap 6. Revner mellem sokkel og trappe 7. Utæt tagrende
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt i tilstandsrapporten. Klager mener, at der er forkerte eller misvisende angivelser i tilstandsrapporten således, at en ikke sagkyndig kan vurdere omfanget. Klager mener også, at der i tilstandsrapporten mangler angivelse af flere af de nævnte klager. Med baggrund i ovennævnte mener klager, at den bygningssagkyndige burde dække udgifterne til udbedring af skaderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Revner i indervægge: Den bygningssagkyndige mener, at revnen i skillevæggen mellem køkken og værelse ikke har været til stede under besigtigelsen i forbindelse med udførelse af tilstandsrapporten. I øvrigt vurderer den bygningssagkyndige, at det er svindrevne i letbetonelement. Den bygningssagkyndige mener, at revnen i værelset ved vindue skyldes samling mellem gardinkasse og ydervæg. Revnen i fugen mellem fliser i badeværelse skyldes ligeledes overgang mellem skillevæg og ydervæg. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2004 på side 6 nævnt følgende:

Pkt. 9.2 Vægkonstruktion/belægning

Der er revnede vægfliser ved dør i bad mod nord udenfor vådzone (Forældrebade).
Karakter K1.

Ad pkt. 2 – Hældning på gulv i bruseniche i forældrebade:

Den bygningssagkyndige oplyser, at han har besøgt begge badeværelser hvilket fremgår af tilstandsrapporten, men han har ikke bemærket noget usædvanligt ved hældningen på gulvet i brusenichen i det store badeværelse.

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2004 på side 6 nævnt følgende:

Pkt. 9.4 Gulvafløb

Der er lille afstand/synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i bruseniche ved børnebad.

Note: Der kan opstå indtrængning af vand i gulvkonstruktionen, som kan forårsage tæring på rørføringer og gulvvarmeanlæg. Gulvafløb bør tættes.

Karakter K1.

Ad pkt. 3 – Utæt vandhane:

Den bygningssagkyndige mener, at funktion og afprøvning af installationer falder udenfor huseftersynsordningen.

Ad pkt. 4 – Defekte propper i vaske på badeværelser:

Den bygningssagkyndige mener, at funktion og afprøvning af installationer falder udenfor huseftersynsordningen.

Ad pkt. 5 – Fugtskade i trægulv i karnap:

Den bygningssagkyndige havde ikke bemærket nogen plet på gulvet i forbindelse med eftersynet og mener, at pletten på gulvet kunne have været skjult under møblering eller under en potteplante.

Ad pkt. 6 – Revner mellem sokkel og trapper:

Den bygningssagkyndige mener, at han har

	beskrevet revnedannelser i sokkel i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2004 på side 6 nævnt følgende: Pkt. 1.2: Sokkel Der er revner i sokkel mod øst og vest. Karakter K1. Ad pkt. 7 – Utæt tagrende: Den bygningssagkyndige havde ikke bemærket nogen utæthed i samlingen i tagrenden i forbindelse med eftersynet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet og det regnede en smule 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 gule mursten og indvendige skillevægge er udført i elementer. Tagkonstruktionen er udført med beton-tagsten. Der er tilhørende carport. Under skønsforretningen forklarede klager, at hun havde set på huset 1 gang før købet. Under besigtigelsen var kæresten og en tømrer til stede. Ejendommen købes den xx.xx.2005 og overtages den xx.xx..2005. Klager forklarer: Ad pkt. 1 – Revner i indervægge: Klager oplyser, at revnerne i væggene opdages et stykke tid efter indflytning. Klager mener ikke, at revnen i væggen mellem køkken og værelse var der ved indflytning, men at den er kommet og er blevet forværret. Revnerne i fugerne mellem fliserne i bade-

værelse opdages først for ca. 3 uger siden. Klager oplyser videre, at han ikke har malet huset, idet dette var blevet nymalet ca. 1 år før købet.

Ad pkt. 2 – Hældning på gulv i bruse-niche i forældrebåd:

Klager opdager ved første bad, at vandet ikke kan løbe helt til gulvafløbet.

Ad pkt. 3 – Utæt vandhane:

Klager opdager ved brug af vandhanen, at det drypper ud ved det drejelige håndtag.

Ad pkt. 4 – Defekte propper i vaske på badeværelser:

Klager opdager ved brug af håndvasken, at vandet kan sive ud ved løft op ventilen.

Ad pkt. 5 – Fugtskade i trægulv i karnap:

Klager opdager pletten efter indflytning i forbindelse med møblering af stuen. Skaden har ikke udviklet sig, og forsikrings-selskabet kunne ikke måle fugtindhold ved prøvetagning.

Ad pkt. 6 – Revner mellem sokkel og trappe:

Klager opdager disse revner efter en gennemgang af huset der udføres efter man har observeret de øvrige skader.

Ad pkt. 7 – Utæt tagrende:

Klager opdager utætheden i hjørnesamlingen på tagrenden, idet det drypper ned på den murede brystning umiddelbart under denne.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Revner i indervægge	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der er en fin revne i skillevæg mellem køkken og værelse. Revnen er ca. 500 mm lang og går ned fra loft. 2. Der er revne mellem overgang fra trægardinkasse og til ydervæg i værelse. 3. Der er mindre lodrette revner i fuger mellem fliser i badeværelse. Revnerne følger overgangen mellem skillevægge og ydermur. Revnernes længde er ca. 500 – 600 mm
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at de påviste revnedannelser i skillevægge i køkken og værelse er af kosmetisk karakter. Revnen i køkken kan være en mindre svindrevne der forsvinder i forbindelse med malerbehandling. Revnen i værelse vil fremkomme, idet det er overgang mellem træ og elementvæg. Revnen kan udbedres ved malerbehandling. 2. Skønsmanden vurderer også at revnedannelserne i fugerne mellem fliserne i badeværelset er fremkommet som følge af svind i elementer eller på grund af overgang fra ydervæg til skillevæg. Revnerne befinder sig udenfor våd zone. Der er ikke revner i vægfliser ved ovennævnte revner i fuger.

	3. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har foretaget stikprøvevis besigtigelse af vægfliserne, idet det fremgår af tilstandsrapporten, at der er revnede vægfliser ved dør. 4. Skønsmanden kan ikke med sikkerhed afgøre hvorvidt revnerne i væg i køkken og ved gardinkasse har været til stede under den bygningssagkyndiges besigtigelse. Revnen ved gardinkasse har sandsynligvis været skjult af gardin.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Malerbehandling i forbindelse med udbedring af revnerne i vægge og ved gardinkasse. 2. Udhugning af fugerne mellem vægfliser og efterfølgende omfugning Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.000,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af ovennævnte, at de nævnte forhold kan betragtes som værende vedligeholdelsesudgifter og ikke forbedringsudgifter.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Ad 2. Hældning på gulv i bruseniche	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Brusenichen var 0,90 m bred og ca. 1,85 m lang. Der var klinkegulv og 25 mm opkant fra nichen og ud på det øvrige badeværelsesgulv. 2. Det kunne konstateres, at der ikke var fald på hele gulvet mod gulvafløbet. Vandet kunne ikke løbe til afløbet, idet der var lunke/forhøjninger i området omkring gulvafløbet.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at forholdet med det manglende fald burde være anført i tilstandsrapporten. 2. Den bygningssagkyndige har udført besigtigelse af begge badeværelser.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Skønsmanden vurderer, at der kan udføres nyt klinkegulv ovenpå det nuværende gulv uden at ophugge og fjerne eks. klinker. Dette kan sandsynligvis udføres da der er en opkant på 25 mm. Der kan udføres ca. 15 mm fald mod afløbet hvilket er fuldt ud tilstrækkeligt. 2. Der skal isættes forhøjningskrave på gulvafløbet.

	Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 5.200,00 incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 8 år, at forbedringsdelen på klinkegulv kan sættes til 20% - 25% Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 1.200,00 incl. moms
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige indvilgede i, at indgå et forlig ved at betale kr. 5.000,00 incl. moms til klager på dette punkt. Klager accepterede dette under synsforretningen. Efterfølgende har klager fremsendt en mail til skønsmanden hvori han gør opmærksom på, at han har ringet til 11 forskellige håndværkere for pr. telefon at indhente tilbud på arbejdet. Alle har pr. telefon afgivet tilbud der lå mellem kr. 8.000,00 og 17.000,00. Med baggrund heri ønskede klager ikke at indgå et forlig på under kr. 8.000,00. Skønsmanden har efterfølgende kontaktet den bygningssagkyndige der meddelte, at han vedstår sit forligstilbud på kr. 5.000,00 incl. moms og ikke mere. Med baggrund i ovennævnte kunne der ikke indgås forlig. Skønsmanden mener ikke, at de afgivne tilbud svarer til forholdene og arbejdets omfang.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Ad 3. Utæt vandhane	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ved vedvarende brug af vandhane ses, at der drypper vand ud ved ventilen.
Ad 3. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden mener ikke, at afprøvnings af installationer er indeholdt i eftersynet ved udfærdigelsen af en tilstandsrapport.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af pakning Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 300,00 incl. moms
Ad 3. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af ovennævnte, at det nævnte forhold kan betragtes som værende vedligeholdelsesudgifter og ikke forbedringsudgifter.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Ad 4. Defekte propper i vaske	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Ved at fylde vand i håndvasken kunne ses, at vandet siver ud ved bundproppen i vasken.
Ad 4. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden mener ikke, at afprøvn- ning af installationer er indeholdt i efter- synet ved udfærdigelsen af en tilstands- rapport.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyn- dige har begået fejl og forsømmelser.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbed- ringsarbejder skal foretages. 1. Justering af løft op ventil Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 400,00 incl. moms
Ad 4. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af oven- nævnte, at de nævnte forhold kan betragtes som værende vedligeholdelsesudgifter og ikke forbedringsudgifter.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Ad 5. Fugtskade i trægulv i karnap	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses et mindre område på ca. 300 x 300 mm med svag antydning af misfarvning fra fugtansamling. Pletten var umiddelbart indenfor vinduespartiet i karnappen i stuen.
Ad 5. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Klager oplyser, at stuen var møbleret med mange møbler ved købet. 2. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt pletten har været tildækket af møbler eller pottedplanter.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Afslibning af gulvet ved pletten og efterfølgende behandling. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 600,00 incl. moms
Ad 5. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af ovennævnte, at de nævnte forhold kan betragtes som værende vedligeholdelsesudgifter og ikke forbedringsudgifter.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at

	han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Revner mellem sokkel og trapper	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Ved trappetrin til stue kunne ses en revne langs med trappen og husets sokkel. 2. Ved trappetrin til soveværelse kunne ses en revne langs med trappen og husets sokkel. 3. Ved trappetrin til hovedindgang kunne ses en revne i soklen på begge sider af trinnet, og en revne langs med muren.
Ad 6. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige har beskrevet revnedannelser i sokkel mod øst og vest. 2. Ovennævnte beskrivelse af revnedannelserne er ikke nærmere præciseret i tilstandsrapporten. 3. Skønsmanden vurderer, at revnedannelserne er almindeligt forekommende mellem påstøbte trapper og sokler.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter	Skønsmanden mener, at følgende udbed-

incl. moms :	ringsarbejder skal foretages. 1. Efterreparation af revnedannelserne. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.000,00 incl. moms
Ad 6. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af ovennævnte, at de nævnte forhold kan betragtes som værende vedligeholdelsesudgifter og ikke forbedringsudgifter.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 6. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Utæt tagrende	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses tegn på utæthed i hjørnesamling i PVC-tagrende mod haveside. 2. Der kunne ikke ses dryp fra tagrenden under besigtigelsen i forbindelse med synsforretningen ved den svage nedbør.
Ad 7. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige burde have opdaget det forholdsvis svage tegn på utæthed i tagrenden.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser.

Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Limning af samling i tagrenden Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 300,00 incl. moms
Ad 7. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af ovennævnte, at de nævnte forhold kan betragtes som værende vedligeholdelsesudgifter og ikke forbedringsudgifter.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 7. Eventuelt	Ingen bemærkninger.