

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Sætningsskade 2. Skimmelsvampeangreb 3. Løbesod i skorsten 4. Revnet rude i kældervindue 5. Manglende ventilation i loftsrum, bad og krybekælder 6. Grunden er oversvømmet 7. Råd i køkkenvindue
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet de nævnte forhold korrekt, og at flere af forholdene ikke fremgår af tilstandsrapporten. Klager mener derfor, at den bygningssagkyndige burde dække udgifterne til udbedring af skaderne samt udgifterne til genhusning.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Sætningsskade: Den bygningssagkyndige oplyste, at han ikke kunne genkende huset, hvorfor han ikke har kommentarer til punktet ud over hvad der kan læses i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2004 på side 4 nævnt følgende: Pkt. 2: Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges. Gulve tildækket af belægning er ikke besigtigede. Dele af facader er tildækkede af bevoksninger. Krybekælder er ikke tilgængelig pga. opmagasinerede effekter og isolering på dæk. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2004 på side 6 nævnt følgende: Pkt. 1.2: Sokkel Der er enkelte revner og mindre afskalning-

	er i sokkel. Note: Enkelte revner i sokkel skyldes sætninger – men vurderes stabile – det formodes, at der ikke vil ske fremtidige sætninger af betydning. Karakter K1. Pkt. 3.1: Facader/gavle I facader/gavle er der generelt enkelte mindre revner og fugeafskalninger i murværk. Karakter K1. Ad pkt. 2 – Skimmelsvampeangreb: Den bygningssagkyndige oplyste, at han ikke kunne genkende huset, hvorfor han ikke har kommentarer til punktet. Ad pkt. 3 – Løbesod i skorsten: Den bygningssagkyndige oplyste, at han ikke kunne genkende huset, hvorfor han ikke har kommentarer til punktet. Ad pkt. 4 – Revnet rude i kældervindue: Den bygningssagkyndige oplyste, at han ikke kunne genkende huset, hvorfor han ikke har kommentarer til punktet ud over hvad der kan læses i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2004 på side 6 nævnt følgende: Pkt. 4.2: Vinduer Der er begyndende nedbrydning i enkelte vinduer. Karakter K1. Der er nedbrydning i kældervinduer samt gavlvindue i stue. Karakter K2. Ad pkt. 5 – Manglende ventilation i loftsrum, bad og krybekælder: Den bygningssagkyndige oplyste, at han ikke kunne genkende huset, hvorfor han ikke har kommentarer til punktet ud over hvad der kan læses i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrap-
--	--

	porten af den xx.xx.2004 på side 4 nævnt følgende: Pkt. 2: Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges. Gulve tildækket af belægning er ikke besigtigede. Dele af facader er tildækkede af bevoksninger. Krybekælder er ikke tilgængelig pga. opmagasinerede effekter og isolering på dæk. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2004 på side 6 nævnt følgende:
	Pkt. 2.6: Ventilation En ventilationsrist til krybekælder er tilpudset Karakter K3 Note: Ved for ringe ventilation af krybekælder kan der være risiko for ophobning af fugt. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2004 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 8.11: Ventilation Det skønnes, at den naturlige ventilation af tagrum er utilstrækkelig – der kunne ikke konstateres fugtophobning i træværk. Note: Manglende eller utilstrækkelig ventilation i tagrum kan medføre fugtophobning i træværk. Det kan anbefales at etablere jævnt fordelte udluftningsåbninger i tagrum svarende til 1/500 af bebygget areal. Karakter K1. Pkt. 9.7 Rumaftæk Rumaftæk fra baderum skønnes at være underdimensioneret efter gældende normer. Karakter K1.

	Ad pkt. 6 – Grunden er oversvømmet: Den bygningssagkyndige oplyste, at han ikke kunne genkende huset, hvorfor han ikke har kommentarer til punktet ud over hvad der kan læses i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige gør dog opmærksom på, at forholdet fremgår af sælgeroplysninger. Ad pkt. 7 – Råd i Køkkenvindue: Den bygningssagkyndige oplyste, at han ikke kunne genkende huset, hvorfor han ikke har kommentarer til punktet ud over hvad der kan læses i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2004 på side 6 nævnt følgende: Pkt. 4.2: Vinduer Der er begyndende nedbrydning i enkelte vinduer. Karakter K1. Der er nedbrydning i kældervinduer samt gavlvindue i stue. Karakter K2.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet og blæsende på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1949. Ejendommen er opført med facader i røde mursten. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær og tagdækningen er af nyere dato. Tagdækningen er betontagsten med undertag. Der er tilhørende carport og udhus. Under skønsforretningen forklarede klager, at de havde set på huset 1 gang før købet. Under besigtigelsen var ejendomsmægleren til stede.

Ejendommen købes den xx.xx. 2004 og overtages den xx.xx. 2005.
Klager oplyser, at overtagelsesdagen blev udsat til den xx.xx. 2005.

Klager forklarer:

Ad pkt. 1 – Sætningsskade:

I forbindelse med at klager fjerner gulvtæppet i indgangen, opdager man en tværgående revne i gulvet og bemærker samtidigt at gulvet er skævt.

Klager kontakter herefter en bekendt der er ansat i et byggefirma.

Denne gennemgår herefter ejendommen og finder frem til, at der er revnedannelser i facader og i sokkel, samt sammentrykkede fuger i murværket.

Klager oplyser, at husets facader skulle have været vandskuret, men på grund af risiko for at der vil opstå revner i facaderne er dette blevet frarådet.

Ad pkt. 2 – Skimmelsvampeangreb:

Klager fjerner tapet på den sydvendte gavlvæg i stuen, idet der er buler i den opsatte tapet.

I forbindelse hermed falder der puds af vægfladen, og der kommer spor efter skimmelsvamp til syne.

Klager tilkalder ejerskifteforsikringen, men får oplyst at forsikringen ikke dækker skimmelsvamp.

Ejendommen bliver dog gennemgået af en ekspert der udtager prøver til undersøgelse i laboratorium.

Der udtages ligeledes prøver af en svamp der findes i tagrummet på undertaget.

Eksperten udtaler, at han aldrig har set en sådan svamp, og at denne vil komme til at indgå i fremtidigt opslagsmateriale.

	I forbindelse med udtagning af prøverne finder man ud af, at der er anvendt skum som hulmursisolering og man mener, at dette skum er blevet opfugtet og at der sker en fugttransport via skummet til den indvendige bagmur. Af prøverne fremgår, at der også befinder sig planterødder i den indvendige puds. Ad pkt. 3 – Løbesod: I forbindelse med at skorstensfejeren foretager brandsyn, bliver klager gjort opmærksom på, at der er løbesod i skorstenen, hvilket kan ses på væggen i køkkenskab og på loftet i værelset, og at renselemmen i skorstenen i tagrummet er defekt. Ad pkt. 4 – Revnet rude i kældervindue: Klager har efter overtagelsen opdaget, at en 1-lags rude i kældervinduet er revnet. Ad pkt. 5 – Manglende ventilation i loftsrum, bad og krybekælder: Klagers bekendt og ejerskifteforsikringen har gjort klager opmærksom på, at der mangler ventilation af tagrum og krybekælder, og at der i badeværelset mangler tilstrækkelig udluftning af rummet. Ad pkt. 6 – Grunden er oversvømmet: Klager mener, at der burde være angivet i tilstandsrapporten hvor højt vandet kan stå på grunden og hvor dette forekommer. I klagers ejertid har der ikke været tegn på oversvømmelse af grunden. Ad pkt. 7 – Råd i køkkenvindue: Klager opdager ved en udvendig gennemgang af huset, at der er råd i køkkenvinduets rammer.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Sætningsskade	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne se revnedannelser i sokkel og murværk i såvel vestfacade som østfacade. Revnerne befandt sig ved fortrappe på vestsiden og ved overgangen fra kælder til krybekælder. 2. Der kunne ses at revnedannelserne var blevet udbedret. 3. Der kunne enkelte steder ses mindre tegn på sammentrykkede fuger samt fuger der var forvitret og afskallet i murværkets overflade. Indvendig besigtigelse: 4. I skab i indgang kunne ses revne i skillevej ind mod badeværelse. 5. I badeværelse kunne ses revner i fuger mellem vægfliser. 6. I kælder kunne også ses revne i kælder-vej i viktualierum. 7. I indgang kunne ses en tværgående revne i terrazzogulvet. Revnen fortsatte op i det første trappetrin som en hårfin revne. 8. Klager har oplyst, at gulvet har været dækket af tæppebelægning. 9. Der kunne ses skævhed i gulvet i indgang.

Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygnings-sagkyndige har beskrevet revnedannel-serne i husets facader og sokkel fyldest-gørende, idet det også fremgår af sæl-geroplysninger at disse revner er blevet udbedret. 2. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige skal fjerne tæppe-belægningen i indgangen for at kunne besigtige det underliggende terrazzogulv. 3. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige skal fjerne beklæd-ningsdele i skabet i indgang samt køk-kenredskaber i køkkenskabe for at kunne se, om der er revnedannelser i bagved-liggende vægge i skabene. 4. Der er ikke foretaget udbedringer af revnerne i klagers ejertid. 5. Skønsmanden kunne ikke spore bevæg-else i de udbedrede revner. 6. Skønsmanden vurderer, at skævheden i gulvet i indgangen er af mindre betyd-ning, idet der kan forekomme mindre revnedannelser i ældre ejendomme.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyn-dige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbed-ringsarbejder skal foretages. 1. Reparation af mindre revner i sokkel. 2. Reparation af forvitrede fuger. 3. Reparation af indvendige revner i vægge. 4. Reparation af fuger mellem fliser i bade-værelse. 5. Reparation af revne i terrazzogulv. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder

	kan udføres for: Kr. 5.000,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden mener, at udgifterne kan betegnes som værende normale vedligeholdelsesudgifter for en ejendom med denne alder. Med baggrund i ovennævnte skønnes der ikke at være 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. Skimmelsvampeangreb	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: 1. I stuen mod syd kunne konstateres, at tapet og pudslag var fjernet på sydvendt væg. 2. I øvrige rum kunne ses, at tapet bulede ud fra væggen nogle steder og manglede vedhæftning. 3. På besigtigelsestidspunktet for synsforretningen var der ikke varme på ejendommen. 4. I tagrum blev der forevist en svamp på undertaget.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige har haft mulighed for at konstatere skimmelsvamp bag tapet på ejendommens vægge.

	2. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige burde vide, at den påviste svamp på undertaget rent faktisk er en svamp. Skønsmanden begrundet dette med, at eksperten der har gennemgået ejendommen for skimmelsvamp aldrig før havde set en svamp med dette udseende. 3. Skønsmanden har i øvrigt heller aldrig set en sådan. 4. Stedet hvor svampen er på undertaget befinder sig i et område hvor der ikke er gangbro. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige skal færdes i tagrum uden gangbro. 5. Omfanget af skimmelsvampeangrebet er endnu ikke fastlagt.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da omfanget af skimmelsvampeangrebet ikke er endeligt fastlagt, og da udbedringsmetoden heller ikke er fastlagt, kan skønsmanden ikke foretage et skøn over eventuelle udbedringsomkostninger.
Ad 2. Forbedringer:	Se besvarelsen ovenfor.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, og da spørgsmålet er så specielt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Løbesod i skorsten	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende:

	Indvendig besigtigelse: 1. I kælder kunne ses afskalninger i pudslag på skorsten. 2. I køkkenskab kunne ses svage mørke aftegninger af eventuel bagvedliggende løbesod. 3. I værelse kunne ses mindre brunsort aftegning på loft ved skillevæg. 4. I tagrum kunne konstateres, at skorstenen var isoleret, og at den defekte renseløb befandt sig bag isolering.
Ad 3. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige skal kunne afgøre om der er løbesod i ejendommens skorsten. 2. Skønsmanden mener, at det er skorstensfejerens opgave at oplyse om dette forhold til den til enhver tid ejer af ejendommen. 3. Skønsmanden mener heller ikke, at den bygningssagkyndige skal fjerne isolering på skorstenen for at kunne besigtige renseløbet. 4. Skønsmanden mener også, at det er skorstensfejerens opgave at oplyse om dette forhold til den til enhver tid ejer af ejendommen.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Montering af isokærn i skorstenen. 2. Reparation af afskallet puds på væg i

	kælder samt rep. Af loft i værelse. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 14.500,00 incl. Moms
Ad 3. Forbedringer:	Skønsmanden mener, at hele udgiften til montering af isokærn i skorstenen kan henføres til forbedringer, idet skorstenen bliver ført op til nugældende krav, og at der samtidigt kan opnås en bedre fyringsøkonomi. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften, herunder udgifter til reparationsarbejder at udgøre: kr. 2.500,00 incl. Moms
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. Revne i rude i kældervindue	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne konstateres revne i 1-lags rude på kældervindue.
Ad 4. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har beskrevet diverse forhold vedr. vinduer i ejendommen. 2. Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige skal foretage en stikprøvevis gennemgang af ejendommens bygningsdele.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af 1-lags rude. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.000,00 incl. moms
Ad 4. Forbedringer:	Skønsmanden mener med baggrund i ejendommens alder på ca. 56 år, at hele udgiften kan betragtes som værende forbedringsudgifter. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 1.000,00 incl. Moms
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. Manglende ventilation i loftsrum, bad og krybekælder.	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Skønsmanden kunne konstatere følgende: Udvendig besigtigelse: 1. Der kunne konstateres 2 stk. udluftningsventiler til krybekælder, 1 stk. i hver facade. Ventilen i vestfacaden var delvist tillukket.

	Indvendig besigtigelse: 1. Der kunne ses 1 stk. ventilationsrør i hver gavl til tagrummet. (ca. Ø100 mm). 2. Tagrummet fremstod under besigtigelsen ved synsforretningen tørt. 3. I badeværelse kunne ses mindre aftræk i loft. 4. I badeværelse var der oplukkeligt vindue.
Ad 5. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige har angivet forholdet omkring ventilering af loftsrums og krybekælderen korrekt. 2. Skønsmanden mener uanset at loftsrums virker tørt og at der ikke kan spores fugt i træværk, at det er en risikobetonet konstruktion, hvorfor karakteren for forholdet burde være. Karakter K3. 3. Skønsmanden mener også, at det er visuelt tilgængeligt at konstatere, at der kun er 2 stk. udluftninger til krybekælderen hvilket er utilstrækkeligt. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have angivet forholdet med karakteren: Karakter K3. 4. Skønsmanden mener ikke, at der på tidspunktet for ejendommens opførelse var krav om mere aftræk fra badeværelset end der er nu.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på ovennævnte punkt 1 + 2 + 3, men ikke på punkt 4.

Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Etablering af flere udluftninger til tagrum. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 5.000,00 incl. Moms 2. Etablering af flere udluftninger til krybekælder. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for:
	Kr. 5.500,00 incl. Moms
Ad 5. Forbedringer:	Skønsmanden har valgt at udgiften ikke bør betragtes som forbedringer, idet skønsmanden vurderer, at udbedringen kan betragtes som en nødvendighed. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 0,00 incl. Moms
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. Grunden er oversvømmet	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne ikke konstatere synlige tegn på oversvømmelse af grunden.

Ad 6. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige har kunnet angive forholdet i tilstandsrapporten. 2. Klager har ikke i hans ejertid konstateret oversvømmelse af grunden.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på ovennævnte punkt.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener ikke, at han kan angive udgifter på dette punkt.
Ad 6. Forbedringer:	Se ovennævnte punkt.
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. Råd i køkkenvindue	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne konstateres råd i køkkenvinduets rammer.
Ad 7. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har beskrevet diverse forhold vedr. vinduer i ejendommen. 2. Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige har konstateret råd i køkkenvinduets rammer.

	sagkyndige skal foretage en stikprøvevis gennemgang af ejendommens bygningsdele.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på ovennævnte punkt.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af køkkenvindue. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 6.500,00 incl. Moms
Ad 7. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer, at 50% af vinduets værdi kan betragtes som værende forbedringsudgift. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 3.250,00 incl. Moms
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.