

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<ol style="list-style-type: none">1. Manglende sokkelpuds.2. Facadepuds/vandskuring.3. Fejlmonterede vinduespartier (15 stk.).4. For korte afslutningstagsten ved gavle.5. Kvistinddækninger.6. Fejlmonterede tagrender.
Klagers påstand:	Forholdene er ikke beskrevet eller utilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten.
Den bygningsagkyndiges forklaring:	Den bygningsagkyndige henviser til XX' svarskrivelse af den xx.xx. 2005 og pointerede herudover, at der på resumesiden er beskrevet følgende: <i>"Boligen er opført i varierende kvalitet og vedligeholdelsesstanden er middel. Der må regnes med en del istandsættelse før normal vedligeholdelse kan påregnes. Ejendommen har gennemgået en del om- og tilbygninger, delvist udført som selvbyg. Ikke alle konstruktioner kan forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt."</i> , hvilket burde have skærpet købers opmærksomhed.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, frost ca. -1° C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1:	<u>Ad 1 – manglende sokkelpuds:</u> På bygning A kunne der konstateres nogle mindre afskalninger, og på bygning B er der 5 lbm, som ikke er pudset. - se foto 0010, 0012 og 0022 -
Ad 2:	<u>Ad 2 – facadepuds/vandskuring:</u> Der kunne konstateres områder på facaderne med afskalninger samt steder, hvor der er blevet repareret med en sandspartelmasse, som ikke er egnet til udvendigt brug, idet den virker meget porøs. - se foto 0002, 0004 og 0006 -
Ad 3:	<u>Ad 3 – fejlmonterede vinduespartier (15 stk):</u> Under altandøren mangler der fuge, og ved 15 vinduespartier kan der konstateres, at bundkarmen står tæt ned mod sålbænken, således, at der er manglende kalfatringsfuge. - se foto 0023, 0038 -
Ad 4:	<u>Ad 4 – for korte afslutningstagsten ved gavle:</u> Ved gavle på bygning A kunne der konstateres delvis at være anvendt tagsten uden dobbeltvinge. - se foto 0025 -
Ad 5:	<u>Ad 5 – kvistinddækninger:</u> Kvistflunker er inddækket med bly, et materiale som ikke skønnes egnet hertil, ligesom der er håndværksmæssige fejl. - se foto 0027 og 0028 -
Ad 6:	<u>Ad 6 – fejlmonterede tagrender:</u> Tagrenden er placeret fra 6 – 10 cm under

	<p>nederste tagsten, og undertaget er ikke ført ud i tagrenden men er afsluttet over murværket. - se foto 0034 -</p>
<p>Ad 1. Konklusion:</p> <p>Ad 2. -</p> <p>Ad 3. -</p> <p>Ad 4. -</p> <p>Ad 5. -</p>	<p><u>Ad 1 – manglende sokkelpuds:</u> Forholdet er i tilstandsrapporten beskrevet under pkt. 1.2 som K1-skade med teksten: ” Der er stedvis revner i udvendig sokkel samt områder med løst sokkelpuds og afskalninger” for såvel bygning A som B.</p> <p><u>Ad 2 – facadepuds/vandskuring:</u> Forholdet er i tilstandsrapporten beskrevet under pkt. 3.1 som K2-skade med teksten: ”Pudsearbejde er ikke gjort helt færdigt. Der er revner og manglende færdiggørelse i forskelling ved tag.” for såvel bygning A som bygning B.</p> <p><u>Ad. 3 – fejlmonterede vinduespartier (15 stk):</u> Forholdet er i tilstandsrapporten beskrevet under pkt. 4.3 som henholdsvis K3 og K2-skade med teksten: ”Kalfatringsfuger mellem vinduer og døre mangler flere steder” for såvel bygning A som bygning B.</p> <p><u>Ad 4 – for korte afslutningstagsten ved gavle:</u> Forholdet er i tilstandsrapporten beskrevet under pkt. 8.1 som K1-skade med teksten: ”Tagsten i udhæng er ikke af typen dobbeltvinge” for bygning A og under bygning B som K3-skade med teksten: ”Tagsten over yderdør er for korte”</p> <p><u>Ad 5 – kvistinddækninger:</u> Forholdet er i tilstandsrapporten beskrevet under pkt. 8.7 som K3-skade med teksten: ”Beklædning af kvistes flunke og fronte er ikke håndværksmæssigt korrekt udført”.</p>

Ad 6. -	<p><u>Ad 6 – fejlmonterede tagrender:</u> Forholdet med, at undertag ikke er ført ud i tagrenden, men ender over murværket, burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.</p>
<p>Ad 1: Fejl og forsømmelser:</p> <p>Ad 2: -</p> <p>Ad 3: -</p> <p>Ad 4: -</p> <p>Ad 5: -</p> <p>Ad 6: -</p>	<p><u>Ad 1 – manglende sokkelpuds:</u> Den bygningssagkyndige vurderes ikke at have begået fejl eller forsømmelser.</p> <p><u>Ad 2 – facadepuds/vandskuring:</u> Den bygningssagkyndige vurderes ikke at have begået fejl eller forsømmelser.</p> <p><u>Ad 3 – fejlmonterede vinduespartier (15 stk):</u> Forholdet skønnes at være tilstrækkelig beskrevet.</p> <p><u>Ad 4 – for korte afslutningstagsten ved gavle:</u> Forholdet skønnes at være tilstrækkelig beskrevet, idet der for bygning A kun er tale om et rent kosmetisk forhold.</p> <p><u>Ad 5 – kvistinddækninger:</u> Forholdet skønnes at være korrekt beskrevet.</p> <p><u>Ad 6 – fejlmonterede tagrender:</u> Forholdet burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.</p>
<p>Ad 1: Overslag over udbedningsudgifter incl. moms :</p> <p>Ad 2: -</p>	<p><u>Ad 1 – manglende sokkelpuds:</u> En udbedring skønnes at kunne udføres for kr. 3.500,-</p> <p><u>Ad 2 – facadepuds/vandskuring:</u> En reparation af facadepuds skønnes at kunne udføres for kr. 50.000,-</p>

<p>Ad 3: -</p> <p>Ad 4: -</p> <p>Ad 5: -</p> <p>Ad 6: -</p>	<p><u>Ad 3 – fejlmonterede vinduespartier (15 stk):</u> En ændring af sålbænke, således at der bliver fuge mellem vindueskarm og sålbænk, skønnes at kunne udføres for kr. 18.000,-</p> <p><u>Ad 4 – for korte afslutningstagsten ved gavle:</u> En udbedring ved bygning B skønnes at kunne udføres for kr. 4.000,-</p> <p><u>Ad 5 – kvistinddækninger:</u> En ændring af kvistinddækninger skønnes at kunne udføres for kr. 25.000,-</p> <p><u>Ad 6 – fejlmonterede tagrender:</u> Ændring af undertaget og afslutning med fodblik samt flytning af tagrender skønnes at kunne udføres for kr. 45.000,-</p>
<p>Ad 1, 2, 3, 4, 5 og 6: Forbedringer:</p>	<p><u>Ad 1, 2, 3, 4, 5 og 6:</u> Forholdene vurderes ikke at medføre forbedringer.</p>
<p>Ad 1, 2, 3, 4, 5 og 6: Eventuelle forligsdrøftelser:</p>	<p><u>Ad 1, 2, 3, 4, 5 og 6:</u> Den bygningssagkyndige ønsker ikke at indgå forlig.</p>
<p>Ad 1. Eventuelt</p>	