

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<p>1. Ved de to gavle mod sydvest er murstene øverst ved udhænget ved at blive presset ud af huset ca. 1-2 cm, og der er revnede mursten og løst mørtel mellem stenene. Det er værst ved det sydlige gavlhjørne; dette er ikke nævnt i rapporten under pkt. 3, men ved det vestlige hjørne er der nævnt løstsiddende puds under udhænget, men ikke noget om murværket.</p> <p>2. I bemærkningerne til huseftersyn side 4 er der taget forbehold mod defekte termoruder. Der skrives at der umiddelbart ikke kan konstateres punkterede termoruder. Der er 15 defekte termoruder, hvor alle har en tydelig rustdannelse i bunden af alu-skinen mellem ruderne. I forbeholdet skrives at det kan være svært at konstatere pga vejr og temperatur. Disse rustdannelser kan ses altid og skulle derfor være medtaget i huseftersynet.</p>
Klagers påstand:	Udbedring/repairation af murværk og udskiftning af termoruder, da huseftersynet ikke er fyldestgørende og retvisende.
Den bygningsagkyndiges forklaring:	Den bygningskyndige havde ikke tilføjelser udover det der står i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt blæsende ca. 8 plusgrader
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<p>Ad1. ---- Foto 2, 3, 4, 7 og 8</p> <p>Foto 5 og 9</p>	<p>Ved den østligste udkrøgning på gavl mod sydvest var revnedannelse og mursten, der ikke var i flugt med gavlens øvrige murværk. Ved den vestligste udkrøgning på gavlen mod sydvest var revnedannelse og mursten, der ikke flugtede med gavlens øvrige mur. Syns- og skønsmanden vurderer at der ikke var foretaget reparationer for nyligt.</p> <p>I tilstandsrapporten er omtalen. 3.1 Facader/gavle K2 Flere løse studs- og liggefuger i gavl mod nordøst og spor efter murbiangreb, do. I venstre side i gavl mod sydvest. Note: Nødvendig afhjælpning/udbedring bør foretages for at hindre yderligere skadesudvikling.</p>
<p>Ad 1. Konklusion:</p>	<p>Der er flere løse studs- og liggefuger i gavl mod sydvest i venstre side (mod vest), men flere i højre side (mod øst) Den i noten nævnte afhjælpning/udbedring er ikke foretaget p.t.</p> <p>Syns- og skønsmanden vurderer at omfang var stort set det samme for ¾ år siden</p> <p>Karaktergivningen og beskrivelsen af fugernes tilstand i de skadede områder vurderes af syns-og skønsmanden at være fyldestgørende.</p>
<p>Ad 1. Fejl og forsømmelser:</p>	<p>Den bygningskyndige har omtalt løse studs- og liggefuger i hele nordøstgavlen og i venstre side af sydvestgavlen, men ikke omtalt højre side af sydvestgavlen, som syns- og skønsmanden vurderer at være skadet mere end den omtalte side. Dette burde således have være nævnt i tilstandsrapporten.</p>
<p>Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :</p>	<p>Udhugning af løst fugemateriale og fjernelse af enkelte sten for efterfølgende genopmuring og fugning vurderer syns- og skønsmanden for det omhandlede område på ca. 3 m² til at beløbe sig til:</p> <p>7.500 kr inkl. moms</p>

Ad1. Forbedringer:	Der er ingen forbedringsværdi ved udførelse af reparationen.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt Fotos nr. 37 og 38	<p>Klager påviste utæthed ved altandør som klager mente måtte hidrøre fra utætheder i murværket på sydvestgavlens østligste side.</p> <p>Syns- og skønsmanden kan ikke umiddelbart afgøre hvor utætheden kommer fra, men det er ikke usandsynligt at der trænger fugt ind gennem løse fuger hvor der i false er muret kompakt.</p> <p>Syns- og skønsmanden kan ikke afgøre om dette har været synligt ved besigtigelsen for $\frac{3}{4}$ år siden, ligesom der heller ikke i sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten er omtale af dette punkt.</p>

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<p>Ad 2. --- Foto 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 23, 30, 31, 32, 35, 36</p> <p>Fotos nr. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 33, 34</p>	<p>I mindst 14 af de skadede termoruder kunne der konstateres brune af tegninger ved aluliste i bund.</p> <p>Det drejer sig om termoruderne: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 14, 15, 16, 17 og 18</p> <p>På afholdelsestidspunktet for syns- og skønsforretningen kunne konstateres matte områder på 12 termoruder – ruderne: 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18</p> <p>I tilstandsrapporten Bemærkninger på side 4 er anført:</p> <p><i>3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?</i> <i>Der kunne på besigtigelsestidspunktet umiddelbart ikke konstateres punkterede termoruder, der tages dog et generelt forbehold imod dette da det kan være svært at konstatere pga. vejr- og temperaturforhold.</i></p> <p>Under registrering af bygningens tilstand pkt. 4. Vinduer og døre er der intet anført om ruder.</p> <p>Under Sælgers oplysninger om ejendommen er der på side 10 under pkt. 4.1 <i>Er der punkterede termoruder (dugruder)? Hvis ja, hvor?</i> Her er afkrydset NEJ</p>
<p>Ad 2. Konklusion:</p>	<p>Det kan konkluderes at mindst 15 termoruder er skadede.</p> <p>Sælger der må have haft kendskab til rudernes stand har på trods af dette oplyst at der ikke var skadede termoruder.</p> <p>Syns- og skønsmanden vurderer at det kan ofte kan være svært at afgøre om termoruder er punkterede, men på tidspunktet for afholdelse af syns- og skønsforretningen var det umiddelbart konstaterbart.</p>

Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Syns- og skønsmanden vurderer at det på trods af sælgers erklæring ville have været muligt for den bygningskyndige at konstatere et antal skadede termoruder på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten for ¾ år siden.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af 15 termoruder som eksisterende vurderes at kunne udføres for 37.500 kr inkl. moms. Udskiftning af termoruder bør i dag ske til energiruder og udgiften hertil vurderes at blive 44.500 kr inkl. moms
Ad. 2. Forbedringer:	Med de eksisterende ruders alder vurderes 2/3 af de 37.500 kr at være forbedring. Hele forskellen mellem udskiftning til alm. termoruder og energiruder på 7.000 kr vil være 100 % forbedringsudgift.
Ad. 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	