

## Skønsmandens erklæring

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Revner og utætheder i boligens facader.</li> <li>2. Utæthed ved boligens skotrende mod øst.</li> <li>3. Overløb fra boligens tagrende mod sydvest.</li> <li>4. Utætheder i taget på staldbygningen.</li> <li>5. Defekt vinduesoverligger i staldbygningen.</li> </ol>                     |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet | Tørvejr – frisk vind – ca. 8 <sup>o</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Øvrige forhold                     | Klager har ikke tegnet ejerskifteforsikring.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Forligsdrøftelse                   | <p>Under skønsmødet glemte skønsmanden beklageligvis at drøfte muligheden for en forligsmæssig løsning.</p> <p>Efterfølgende kontaktede skønsmanden telefonisk indklagede for at undersøge muligheden for at finde et forlig i sagen. I den telefoniske tilbagemelding udtrykte man ønske om, at afvente Ankenævnets afgørelse.</p> |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Klagepunkt nr. 1</b> | <b>Revner og utætheder i boligens facader.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Klagers påstand         | <p>Der er revnedannelse i facadernes murværk over næsten alle vinduer og døre.</p> <p>Ved en del muroverligger er der udført reparation af fuger.</p> <p>Ved vinduerne i køkken og stue samt terrassedøren trænger der meget vand ind i forbindelse med kraftigt regnvejr.</p> <p>To murermestre har uafhængig af hinanden konstateret, at samtlige overligger ved vinduer og døre er tæret op og skal udskiftes inden en planlagt vandskuring af facaden.</p> <p>I tilstandsrapporten er ovennævnte forhold mangelfuldt eller forkert beskrevet.</p> <p>På den baggrund bør den bygnings sagkyndige betale for afhjælpning af ovennævnte mangler.</p> <p>Der henvises til tilbud af xx.xx..2007 fra xx. Tilbudet lyder på kr. 48.187,50 inkl. moms.</p> <p>Tilbudet vedrører kun murerarbejdet, hvorfor der ud over nævnte pris kommer udgifter til reparation af indvendige tilsætninger omkring vinduer.</p> |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Indklagedes forklaring         | <p>Ved genbesigtigelsen blev der konstateret mindre revner over enkelte vinduer og terrassedør.</p> <p>Revnerne er ikke af alvorlig karakter og vil kunne blive udlignet ved den vandskuring, køber har planlagt.</p> <p>Det skal endvidere bemærkes, at murværket er løbende blevet repareret / udbedret – herunder vinduesoverliggerne, som tilsyneladende er udbedret umiddelbart før huseftersynet.</p> <p>De omtalte revner nedsætter ikke ejendommens funktion eller værdi i relation til den planlagte udbedring / vandskuring af murværket samt til ejendommens alder sammenlignet med andre ejendomme af samme alder og fra samme egn.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Der kunne konstateres følgende | <p>Klager blev stillet følgende spørgsmål: Er der opstået flere revner siden overtagelsen? Hertil blev der svaret nej, revnerne har ikke ændret sig siden overtagelse af ejendommen.</p> <p>Indklagede blev stillet følgende spørgsmål: Er der opstået flere revner siden udarbejdelse af tilstandsrapporten? Hertil blev der svaret ja, i de reparerede fuger over muroverliggerne.</p> <p>Der er revnedannelse over hovedparten af boligens muroverliggerne. Over de fleste af overliggerne er der i nyere tid udført reparation af fuger, hvori der de fleste steder er ny revnedannelse. Desuden er der mindre sætninger i enkelte overliggerne. Se foto 2 – 13.</p> <p>Der er stedvis begyndende nedbrydning i facadens fuger - primært i gavlene mod vest og syd samt køkkenets facade mod vest. Se foto 3, 6, 7, 8 og 11.</p> <p>Stedvis er de indvendige tilsætninger ved vinduerne beskadiget af indtrængende regnvand. Se foto 14 og 15.</p> <p>På baggrund af de fremlagte fotos må det betragtes som dokumenteret, at der trænger store mængder regnvand ind ved vinduerne i forbindelse med regnvejr.</p> <p>Samtidig kan det ikke udelukkes, at der ved nogle vinduer trænger regnvand ind gennem vinduerne, der må vurderes at være af nyere dato. Der ses dog ikke umiddelbart en sandsynlig forklaring på dette.</p> |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konklusion                                  | <p>Da der er opstået ny revnedannelse i de reparerede fuger ved hovedparten af muroverliggerne, er det nødvendigt at udskifte disse overliggere for at få en tæt facade.</p> <p>Samtidig kan man have en mistanke om, at der ikke i hulmuren er indbygget pap eller lignende over muroverliggerne til sikring af, at indtrængende regnvand ledes ud til facadens yderside. Såfremt mistanken viser sig begrundet, bør forholdet afhjælpes i forbindelse med udskiftning af muroverliggerne.</p> <p>Det er sandsynligt, at den stedvis begyndende nedbrydning af facadens fuger er medårsag til indtrængningen af regnvand gennem facaden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fejl og forsømmelser                        | <p>I tilstandsrapporten er der i punkt 3.1 med karakteren K2 anført følgende bemærkning: Revne i overligger mod stue.</p> <p>Det vurderes, at denne bemærkning vedrører muroverliggeren i gavlen mod vest. På den baggrund må bemærkningen betragtes som fyldestgørende, hvorfor overliggeren ikke indgår i nedenævnte prisoverslag.</p> <p>Revnerne over de øvrige muroverliggere er ikke omtalt i tilstandsrapporten.</p> <p>Man kan ikke med sikkerhed sige, om alle de konstaterede revner var til stede under huseftersynet for ca. 7 måneder siden. Men ud fra en samlet vurdering er det overvejende sandsynligt, at hovedparten af de konstaterede revner var til stede i forbindelse med huseftersynet.</p> <p>På den baggrund burde revnerne have været anført i tilstandsrapporten med en alvorlig bemærkning og karakteren K2.</p> <p>Den stedvis begyndende nedbrydning af facadens fuger må ligeledes vurderes at have været til stede under huseftersynet.</p> <p>På den baggrund burde facadens murværk have givet anledning til en alvorlig bemærkning i tilstandsrapporten med karakteren K2.</p> <p>Der er ikke i tilstandsrapporten gjort bemærkninger vedrørende vinduerne. Men eventuelle utætheder overfor slagregn kan normalt ikke konstateres i forbindelse med et huseftersyn.</p> <p>På den baggrund er der ikke noget at bebrejde den bygningssagkyndige vedrørende vinduerne.</p> |
| Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms | <p>Udskiftning af 6 muroverliggere, ny pap i hulmur over muroverliggere og klargøring af nedbrudte fuger til vandskuring samt reparation af indvendige tilsætninger kr. <u>47.000</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Forbedringer inkl. moms                     | <p>Reparationen skønnes ikke at udgøre en forbedring.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Klagepunkt nr. 2                            | Utæthed ved boligens skotrende mod øst.                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klagers påstand                             | Skotrenden mod øst er utæt, hvilket bevirker at regnvandet løber ned i udhænget.<br>Forholdet burde have været omtalt i tilstandsrapporten.                                                                                                                                                    |
| Indklagedes forklaring                      | Under huseftersynet kunne man ikke konstatere, at skotrenden var utæt.<br>Den højtbeliggende skotrende kunne kun besigtiges fra terræn.                                                                                                                                                        |
| Der kunne konstateres følgende              | Fra terræn må det på grund af opfugtning af underbeklædningen vurderes, at skotrenden har en betydelig utæthed. Se foto 12 og 16.                                                                                                                                                              |
| Konklusion                                  | Skotrenden bør repareres snarest for at undgå følgeskader.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Fejl og forsømmelser                        | Man kan ikke med sikkerhed sige, om skotrenden var utæt i forbindelse med huseftersynet. Når dette sammenholdes med, at skotrenden kun kan besigtiges fra terræn, kan det ikke bebrejdes den bygningssagkyndige, at der ikke er gjort bemærkninger i tilstandsrapporten vedrørende skotrenden. |
| Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms | Da skotrenden kun er besigtiget fra terræn, er det med nogen usikkerhed at en reparationspris skønnes til kr. <u>4.000</u>                                                                                                                                                                     |
| Forbedringer inkl. moms                     | Reparationen skønnes ikke at udgøre en forbedring.                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Klagepunkt nr. 3</b>                     | <b>Overløb fra boligens tagrende mod sydvest.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Klagers påstand                             | Vandet løber ud over tagrenden i hjørnet mod sydvest, hvilket burde have været anført i tilstandsrapporten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Indklagedes forklaring                      | Det var tørvejr under besigtigelsen og der var ingen tegn på utætheder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Der kunne konstateres følgende              | Det var tørvejr under skøns mødet, hvorfor problemstillingen ikke umiddelbart kan vurderes.<br>Men følgende forhold sandsynliggør, at der er et problem. For det første synes murværket ved køkkenvinduet mod vest ekstra påvirket af fugt. Se foto 6.<br>For det andet ledes regnvandet fra et højtliggende tag via en tagrende ud på et lavere liggende tag, hvor den store vandmængde formodentlig giver anledning til, at den nederste tagrende partielt overfyldes. Se foto 1. |
| Konklusion                                  | Afledningen af regnvand bør forbedres for at undgå følgeskader. Det er vanskeligt at foreslå en løsning, når man ikke har set problemstillingen udfolde sig under regnvejr. Men løsningen kunne måske være en "stopplade" i den nederste tagrende.                                                                                                                                                                                                                                  |
| Fejl og forsømmelser                        | Såfremt indklagedes oplysning om, at huseftersynet blev udført i tørvejr, lægges til grund, kan det ikke bebrejdes den bygningssagkyndige, at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms | Montering af "stopplade" i nederste tagrende kr. <u>2.000</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Forbedringer inkl. moms                     | Reparationen skønnes ikke at udgøre en forbedring.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| Klagepunkt nr. 4                            | Utætheder i taget på staldbygningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klagers påstand                             | <p>To steder er der utætheder i taget over staldbygningen, hvilket første gang blev konstateret i xx 2007. Desuden er der en utæthed i staldbygningens sidebygning.</p> <p>Forholdet burde have givet anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Indklagedes forklaring                      | <p>Under huseftersynet kunne der ikke konstateres utætheder i tagbelægningen.</p> <p>Bygninger af denne type har som regel mindre skader og uregelmæssigheder, som ikke bør vurderes efter samme strenge kriterier som for beboelsesbygninger.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Der kunne konstateres følgende              | <p>I tagbelægningen er der utætheder ved ovenlyskonstruktionen, hvilket har givet tydelige fugtskjolder på etageadskillelsen. Se foto 17.</p> <p>Desuden ses enkelte åbne skruehuller i tagbelægningen samt to stk. revnede tagplader med tydelige utætheder. Se foto 18.</p> <p>I sammenbygningen mellem staldbygningen og sidebygningen ses tydelige utætheder, som opfugter trækonstruktionerne i betydeligt omfang. Se foto 19.</p> <p>Sidebygningens tagrum er utilgængeligt på grund af lille størrelse, hvorfor undersiden af sidebygningens tagbelægning ikke kan besigtiges.</p> <p>Hældningen på sidebygningens tagbelægning vurderes at være ca. 10 %, hvilket er under det anbefalede minimum. Det må derfor skønnes usikkert, om sidebygningens tagbelægning er tæt under alle vejrforhold.</p> |
| Konklusion                                  | <p>For at undgå følgeskader bør tagbelægningen tættes snarest, specielt utætheden i sammenbygningen mellem stalden og sidebygningen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Fejl og forsømmelser                        | <p>Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.</p> <p>Nævnte utætheder må med stor sandsynlighed formodes at have været til stede under huseftersynet.</p> <p>På den baggrund burde utæthederne have givet anledning til en alvorlig bemærkning i tilstandsrapporten med karakteren K3.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms | <p>Udskiftning af et ovenlys og to tagplader samt tætning af skruehuller og tætning i samlingen mellem stalden og sidebygningen kr. <u>4.000</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Forbedringer inkl. moms                     | <p>Reparationen skønnes ikke at udgøre en forbedring.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                             |                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Klagepunkt nr. 5</b>                     | <b>Defekt vinduesoverligger i staldbygningen.</b>                                                                                                                                      |
| Klagers påstand                             | I staldbygningen er der nedbrydning i en vinduesoverligger mod øst.<br>Forholdet burde have været anført i tilstandsrapporten.                                                         |
| Indklagedes forklaring                      | Det erindres ikke klart, hvordan denne overligger så ud under huseftersynet, men set i lyset af bygningens karakter og anvendelse, burde forholdet ikke bemærkes i tilstandsrapporten. |
| Der kunne konstateres følgende              | I vinduesoverliggeren ses revnedannelse og betydelig nedbrydning, herunder en 7-8 mm bred revne og puds uden vedhæftning.                                                              |
| Konklusion                                  | Vinduesoverliggeren bør repareres eller udskiftes. Reparationsmetoden kan først endelig vælges, når den bærende del af overliggeren er blotlagt.                                       |
| Fejl og forsømmelser                        | Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten.<br>I tilstandsrapporten burde der være gjort en bemærkning til vinduesoverliggeren – med karakteren K2.                                 |
| Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms | Overslag vedrørende udskiftning af vinduesoverligger kr. <u>2.500</u>                                                                                                                  |
| Forbedringer inkl. moms                     | Reparationen skønnes ikke at udgøre en forbedring.                                                                                                                                     |