

# SKØNSERKLÆRING

J.nr. 8208

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sælgers oplysninger ikke udfyldt.</li> <li>2. Bemærkninger side 6 misvisende.</li> <li>3. Generelle kommentarer side 7 er mangelfulde.</li> <li>4. Bygningskonstruktioner mgl. på side 13.</li> <li>5. Generel og ikke konkret beskrivelse af skader.</li> <li>6. a. Åben revne ved vange for fortrappe</li> <li>   b. Kældertrappe har fugtåben sprække.</li> <li>   c. Sokkel over kældervindue er revnet.</li> <li>7. Væg i garage har kraftig afskalning.</li> <li>8. Facadestik over nordligt vindue har åben revne.</li> <li>9. Fugtåben revne under dør v/ overdæk. terrasse.</li> <li>10. Brændbart polystyrol ønskes beskrevet.</li> <li>11. Skorstensvæg har sodskade.</li> <li>12. Overdrevet beskrivelse af vinduesskade.</li> <li>13. 3 punkterede ruder, misvisende beskrevet.</li> <li>14. Østligt værelse er uden redningsåbning.</li> <li>15. Kalfatringsfuger er misvisende beskrevet.</li> <li>16. Skader på 2 sølbænke bør være K3.</li> <li>17. Gulv i garage er slidt i yderste del.</li> <li>18. a. Remendskade er ikke anført i korrekt afsnit.</li> <li>   b. Østligt tagvindue har mos i vandrende.</li> <li>19. Remender / åseender har kraftig nedbrydning.</li> <li>20. Skøn vedr. ned- og udløb i kældertrappe-væg.</li> <li>21. Tag har sunket/skæv rygning.</li> <li>22. Fugtstandsene plaststykker over isolering.</li> <li>23. Faldstamme er åben i vaskerum.</li> <li>24. Relæet er OK, men der er andre ulovlige elinst.</li> </ol> |
| Klagers påstand:                    | De i bilag 1, rapport af xx.xx. 2008 fra xx ApS, anførte forhold er ikke retvisende beskrevet i tilstandsrapporten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | SH mener at tilstandsrapporten er retvisende og fastholder de i brev af xx.xx.2008 anførte synspunkter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet:                  | + 2°C, tåget, finregn                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Øvrige bemærkninger:                                 | Boligen var under renovering og ubeboet, hvorfor en del af klagepunkterne ikke kunne besvares.                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Skønsmandens erklæring</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Klagepunkter:</i>                                 | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad 1. Sælgers oplysninger ikke udfyldt:              | Det blev bekræftet af SM, at sælger er flyttet på plejehjem, som oplyst i tilstandsrapporten. Hvorvidt sælger kunne give troværdige oplysninger, vides ikke, men begrundelsen er ikke usand, og en tilstandsrapport er både lovlig og værdifuld også uden sådanne oplysninger.                                        |
| Ad 2. Bemærkninger s.6 misvisende:                   | Forbeholdene for utilgængelige bygningsdele, pkt. 2, forekommer relevante på ejendommen. BBR- afvigelse beskrevet i pkt. 5 er korrekt, da garagen i kælderen ikke fremgår af BBR. Altså er bemærkninger udfyldt korrekt.                                                                                              |
| Ad 3. Generelle kommentarer, side 7:                 | I denne rubrik er det meningen, at den bygningssagkyndige skal give en kort vurdering af ejendommens tilstand. Beskrivelsen er kortfattet, men kan ikke betegnes som fejlagtig.                                                                                                                                       |
| Ad 4. Bygningskonstruktioner mangler, side 13:       | Der mangler beskrivelse i pkt. 3, af udvendig træbeklædning, 6, af tæppe på beton, og 8, af tagfald mindre end 35 grader over trappe. Indvendig polystyrolbeklædning var fjernet ved åstedsforretningen og kan derfor ikke kommenteres. Manglerne anses ikke for at være af betydning for ejendommens tilstandsværdi. |
| Ad 5. Generel og ikke konkret beskrivelse af skader: | Der er flere steder, hvor der er generaliseret, og det er korrekt, at dette ikke er i overensstemmelse med retningslinjerne. Det fremgår af efterfølgende punkter, hvor dette giver anledning til konkrete kommentarer.                                                                                               |
|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                             | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 6. Skade på fortrappe og kældertrappe samt over kældervindue: | Der er revne under brystningsmur langs fortrappens løb, samt revne og afskalning på støttevæggen for den. Kældertrappe har afskalning og åben revne ved kældervæg. Overligger over kældervindue under overdækket terrasse har kraftige revner og nedbøjning, og medvirkende til dette er formentlig vederlaget fra en stålbjælke i kælderdækket samt indhugning af en bjælke for den udvendige terrasse. |
| Ad 6. Konklusion:                                                | Der er alvorlige skader på fortrappe og kældertrappe, og der er en kritisk skade i overliggeren over det nævnte kældervindue. Sidstnævnte kan også have forårsaget en revne i kælderdækket ud for stålbjælken, som har vederlag der.                                                                                                                                                                     |
| Ad 6. Fejl og forsømmelser:                                      | I tilstandsrapporten er beskrevet, at for- og bagtrappe er med defekt beton, hvilket er givet K2. Da der ikke er andre trapper, kan kældertrappen kaldes en bagtrappe, og skadesbeskrivelsen kan, selv om den er meget generel, dække de konstaterede skader. Derimod er den skadede overligger over kældervinduet ikke beskrevet overhovedet, hvilket den burde være med karakteren K3.                 |
| Ad 6. Overslag over udbedningsudgifter inkl. moms:               | Overliggeren udskiftes til ny overligger, som kan bære vederlaget fra den tværgående ståldrager, og loftet i kælder efterrepareres. Skønnet udgift kr. 15.000,- inkl. moms.                                                                                                                                                                                                                              |
| Ad 6. Forbedringer:                                              | Der er ikke tale omforbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad 6. Eventuelt:                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Skønsmandens erklæring</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Klagepunkter:</i>                                  | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 7. Væg i garage har kraftig afskalning:            | Der er generelt pudsafskalninger, dårlige fuger og fugtskjolder på de nederste 50 – 60 cm i garagen, som er under udvendigt terræn. Kælderen var p.t. tør.                                                                                                 |
| Ad 7. Konklusion:                                     | Væggene har været udsat for fugtpåvirkninger gennem årene, som har givet disse "typiske" kældervægsskader for ældre bygninger, idet kældervæggene fra 1925 generelt ikke er fugttætte.                                                                     |
| Ad 7. Fejl og forsømmelser:                           | I tilstandsrapporten er anført "pudsafskalninger på kældervægge - kælder var tør", hvilket er kortfattet, men må opfattes som dækkende for nærværende skade. Skadeskarakteren K1 er knapt nok betegnende for de værste områder, men dog generelt dækkende. |
| Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:    | Udbedring af fuger og puds skønnes at koste kr. 4.000,- inkl. moms.                                                                                                                                                                                        |
| Ad 7. Forbedringer:                                   | I forhold til en tilsvarende intakt konstruktion skønnes der at være tale om 50 % forbedring eller kr. 2.000,- inkl. moms.                                                                                                                                 |
| Ad 8. Facadestik over nordligt vindue har åben revne: | Der er åben revne i stik over nordligt vindue ved trapperum, men stikket hviler ikke på det nysatte vindue her. Der er ingen indvendige skader.                                                                                                            |
| Ad 8. Konklusion:                                     | Da murværket endnu ikke har sat sig, og der ikke er sket indvendige skader, kan udbedring ske ved at udkradse fugen i 3 cm dybde og foretage efterfugning.                                                                                                 |
| Ad 8. Fejl og forsømmelser:                           | I tilstandsrapportens pkt. 3.1 er beskrevet: "Nogle defekte fuger bl.a. ved tilbygning", hvilket også må omfatte nærværende skade. Karakteren K2 anses for korrekt.                                                                                        |
| Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:    | Udbedring antages at koste kr. 500,- inkl. moms.                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 8. Forbedringer:                                   | Der er ikke tale om forbedring i forhold til en                                                                                                                                                                                                            |

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        | tilsvarende intakt konstruktion.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Skønsmandens erklæring</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Klagepunkter:</i>                                   | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ad 9. Fugtåben revne under dør v/ overdækket terrasse: | Der er revner, dårlige fuger og enkelte løse sten i murværk under dør til overdækket terrasse, hvilket formentlig skyldes nedbøjning af den under pkt. 6 nævnte overligger over kældervindue.                                                                                                                                     |
| Ad 9. Konklusion:                                      | Murværket har en alvorlig skade her, men da det er under den overdækkede terrasse, er der ikke risiko for fugtindtrængning, og udbedring bør ske i forbindelse med udskiftning af den under pkt. 6 nævnte overligger. Da terrassedøren er udskiftet, er det svært at vurdere om det oprindelige skadesomfang er det samme som nu. |
| Ad 9. Fejl og forsømmelser:                            | I tilstandsrapporten pkt. 3.1 er anført "Nogle defekte fuger", hvilket ikke er særligt udførligt, men vel også dækkende for nærværende skade, ligesom karakteren K2 må anses for at være korrekt.                                                                                                                                 |
| Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:     | Udbedring af murværket i forb. med udskiftning af overliggeren skønnes at koste kr. 1.000,- inkl. moms.                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 9. Forbedringer:                                    | Der er ikke tale om forbedring i forhold til tilsvarende intakt murværk.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad 10. Brændbart polystyrol ønskes beskrevet:          | Polystyrolen var nedtaget og fjernet, hvorfor punktet ikke kan kommenteres.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 11. Skorstensvæg har sodskade:                      | Skorstensvanger og skillevæg ved skorsten har sodskader foroven på 1. sal.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad 11. Konklusion:                                     | Skaden skyldes formentlig udtrængning af sod fra en mangelfuld isoleret skorsten ved tidligere brug. Boligen har fjernvarme nu.                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 11. Fejl og forsømmelser:                           | Skaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K1 eller K2.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:    | Udskiftning af puds og behandling af murværk skønnes at koste kr. 1.500,- inkl. moms.                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ad 11. Forbedringer:                                   | Der er ikke tale om forbedring i forhold til en                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                     |                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                     | tilsvarende intakt konstruktion.                                                                                                                                                                         |
| <b>Skønsmandens erklæring</b>                       |                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Klagepunkter:</i>                                | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                   |
| Ad 12. Overdrevet beskrivelse af vinduesskade:      | Da vinduer og døre, bortset fra 1 vindue, er skiftet, kan påstanden ikke kommenteres.                                                                                                                    |
| Ad 13. 3 punkterede ruder, misvisende beskrevet:    | Se svar på pkt. 12. Det kan dog tilføjes, at der i tilstandsrapporten er en generel beskrivelse under pkt. 4.5, hvilket ikke er korrekt, da ruderne bør registreres specifikt og anføres under pkt. 4.2. |
| Ad 14. Østligt værelse er uden redningsåbning:      | Se svar på pkt. 12.                                                                                                                                                                                      |
| Ad 15. Kalfatringsfuger er misvisende beskrevet:    | Se svar på pkt. 12.                                                                                                                                                                                      |
| Ad 16. Skader på 2 sålbænke bør være K3:            | Der er fin revne mellem lysåbningskant og sålbænkesten ved de 2 sålbænke mod nord, men der er ingen skader på underliggende murværk eller indvendigt.                                                    |
| Ad 16. Konklusion:                                  | Sålbænkene bør udbedres ved fugning med mørtel i de åbne sprækker.                                                                                                                                       |
| Ad 16. Fejl og forsømmelser:                        | I tilstandsrapportens pkt. 4.4 er anført at "Nogle sålbænke er med defekte fuger" med karakteren K2, hvilket må skønnes at være dækkende.                                                                |
| Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Udgiften er af bagatelagtig karakter.                                                                                                                                                                    |
| Ad 17. Gulv i garage er slidt i yderste del:        | Betongulv har afskallet overflade i den yderste del af garagen, hvilket formentlig er forårsaget af salt fra husstandens bil.                                                                            |
| Ad 17. Konklusion:                                  | Gulvet har en overfladeskade – slidskade - i betonen, men det er ikke usædvanligt med en sådan skade på et ældre garagegulv.                                                                             |
| Ad 17. Fejl og forsømmelser:                        | Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten men burde være omtalt med karakteren K1.                                                                                                                   |
| Ad 17. Overslag over                                | K1 skader kræver ikke umiddelbar udbedring.                                                                                                                                                              |

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| udbedringsudgifter inkl. moms:                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Skønsmandens erklæring</b>                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Klagepunkter:</i>                                                                             | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 18, 19. Remendeskade er ikke anført i korrekt afsnit og østligt tagvindue har mos i vandrede: | Remender var skiftet /fjernet, og vandrede ved tagvindue var rensed, hvorfor punkterne ikke kan kommenteres. Det kan dog tilføjes, at skader / mgl. inddækning på udragende remender normalt anføres som anført i tilstandsrapporten, nemlig pkt. 8.5.                                     |
| Ad 20. Skøn vedr. ned- og udløb i kældertrappe-væg                                               | Tagnedløb ved vindfang udmunder i et rør / brønd, som er ført ind i støttevæg ved kældertrappe, og som har udløb ca. 25 cm over bund i kælderhals. Herfra skal vandet så via fald på betonen løbe til gulvafløbet.                                                                         |
| Ad 20. Konklusion:                                                                               | Konstruktionen er usædvanlig og er ikke hensigtsmæssig, da evt. tilfrysning / tilstopning af gulvafløbet vil give opstuvning af tagvand i kælderhalsen. Tagvandet bør i stedet ledes direkte til en faskine / regnvandssystem.                                                             |
| Ad 20. Fejl og forsømmelser:                                                                     | Skaden er ikke anført i rapporten. Såfremt det ikke har været regnvejr ved gennemgangen, har den bygningssagkyndige kun kunnet gætte på årsagen til rørudmunden på støttevæggen, hvorfor skaden må betragtes som en skjult skade, og dermed ikke en forsømmelse af den bygningssagkyndige. |
| Ad 20. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                                              | Udbedring kan ske ved udførelse af rør og faskine 5 m. fra kælderen, hvilket koster kr. 8.000,- inkl. moms.                                                                                                                                                                                |
| Ad 20. Forbedringer:                                                                             | Der er ingen forbedring i forhold til et intakt afløb.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 21. Tag har sunket/skæv rygning:                                                              | Tagbelægning er skiftet, og tagfladen er rettet op, hvorfor undertegnede ikke kan kommentere punktet.                                                                                                                                                                                      |
| Ad 22. Fugtstandsede plaststykker over isolering:                                                | SM har fjernet plasten, hvorfor punktet ikke kan kommenteres.                                                                                                                                                                                                                              |
| Ad 23. Faldstamme er åben i vaskerum:                                                            | Faldstammen er fjernet, hvorfor undertegnede ikke kan kommentere punktet.                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                             |                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 24. Relæet er OK, men der er andre ulovlige elinstallat. | Der er monteret ny eltavle, hvorfor relæet ikke kan kommenteres. Der fandtes ingen fejl ved kablet til den udvendige lampe og i øvrigt ingen synlige fejl ved elinstallationer. |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|