

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 17051

Besigtigelsesdato:	20. juni 2018
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.L.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. I nordøst er gavlen på bygning C ikke tilgængelig pga. beplantning og varmepumpe. Foto 1
- I nordøst er hegnet på bygning C ikke tilgængelig pga. skel til nabo, beplantning og pga. isoleringsmåtter. Foto 2.
2. Ad TR 1.1: Da der er undertag, anses risiko for skade dog for begrænset K1 (i stedet for K3).
Ad 1.1 Mod baghaven er teglstenene ved ovenlysvinduet til badeværelset for små til at fastgøres med bindere. Der er tale om montagefejl. Foto 3.
3. Vindfang i nordvest mangler tagnedløb. Stor risiko for vandskade på facaden med træbeklædning. Foto 4
4. Plasttagrenden og nedløbsrøret i nordøst er underdimensioneret (havesiden). Tagrenden er stærkt misfarvet af alger, og der er tegn på opstuvning, og at regnfald ledes bagom tagrenden. Stor risiko for vandskade i facade. Foto 5
5. Samme nedløbsrør i nordøst er interimistisk monteret og ikke fastholdt til facaden. Foto 5
6. I syd er zinktagrenden utæt ved skotrenden, hvilket har resulteret i vandskadet facade. Foto 6
7. På vindfanget er taghældningen ca. 20°. Hældning på tage med vingetegl bør ikke være mindre end 45° og giver risiko for vandskade. Foto 5.
8. På vindfang i nordvest er træbeklædningen ført til trapperepos. Der kan registreres fugt, og der er stor risiko for rådske. Nedsætter træets levetid betydeligt. Foto 7.
9. Ad pos 3.1: Med fugtmåleinstrument kan der ved besigtigelsen registreres forhøjet fugt i gulvet indenfor hoveddøren – karakter burde være K3 pga. skade i undergulv af træ. Foto 8.
10. Ad 3.3: Der mangler bagstop, og den bagvedliggende PUR-skum er forvitret og flere steder helt nedbrudt. Der er udtalte kuldebroer, med stor risiko for fugtskader i bagmuren og i lysninger. Burde have været angivet K3. Foto 9.
11. Sålbank mangler under vinduet i vindfanget i nordvest. Stor risiko for vandskade på facaden med træbeklædning. Foto 4
Samme vindue mangler fuger. Foto 4
12. Døren og karmsættet mangler ud til værkstedet/udhuset (fra bygning A til bygning C). Bygning C er ikke beboelse. Foto 10.
13. Ad. 4.2: Sokkelpuds fremstår skadet under trappen. Skaden er ikke af mindre omfang. Foto 11
14. Udvendig trappe: Den murede trappe under vindfanget i nordvest fremstår generelt med fugtskadet puds. Foto 11.
15. Ad 5.2: I trappeopgangen fremstår kælderydervæggen i

nordvest beklædt med filt/maling. Under trappen fremstår kælderydervæggen i nord misfarvet af synlig skimmelvækst samt ufærdig malerbehandling (rester af væv etc.). Foto 12.

I bryggerset fremstår kælderydervæggene generelt malerbehandlede. Den oprindelige kælderydervæg fremstår derudover generelt med skadet og svækket puds. I hjørnet under køkkenbordet fremstår kældervæggene misfarvet af skimmelvækst. Foto 13.

Med fugtmåleinstrumenter kan der registreres stærkt forhøjet fugt i kælderydervæggene pga. malerbehandlingen. Foto 14.

I trappeopgangen, i bryggerset samt i det store kælderrum er der indbyggede skabelementer, hvilket anses for uhensigtsmæssigt, da fugt fra kældervæggene giver stor risiko for rådskade samt fugtskader som skimmelvækst i og bag skabene. Foto 15.

NB: Omfanget af filt/maling samt skadet puds og synlig skimmel burde have været angivet med K3 og ikke K1.

16. Ad 5.4: Med fugtmåleinstrumenter kan der registreres fugt i vægbeklædningerne, men ikke i skabene. Jf. tegninger fra 2003 er ejendommen opført med udvendig fugtisolering, hvorfor skaden burde have været angivet med UN eller K3. Foto 16.

I det store kælderrum kan der i hjørnet i syd ses skjolder efter fugt. Med fugtmåleinstrumenter kan der registreres fugt i samme område. Foto 17

17. Det støbte klinkegulv fremstår i midten mod vinduerne stedvist misfarvet med saltudtræk i fugerne og med mørkfarvede klinker. Med fugtmåleinstrumenter er der registreret fugt. Burde være angivet med UN, da klinkegulvet er med gulvvarme. Foto 18 + 19

18. Lyskassen i syd-øst mangler afløb til nedbør og overfladevand. Ejendommen ligger i 'bakkedal' modtager vand fra vejen mm. K3. Foto 20

19. I sydøst er kældervægge efterisoleret udvendigt. Efterisoleringen mangler kantskinne og forekommer interimistisk udført. Der er stor risiko for fugt- og pudsskader i kældervæggene. K3. Foto 21

20. Gulvet i teknikrummet er malerbehandlet. Malingen fremstår generelt med opbulinger og skader efter fugt. Foto 22.

21. Ad 11.5: I teknikrummet i kælderen er der rust og kalkaflejring på pex-rørene under ventilationsaggregatet. Foto 24.

22. Tagpaptaget fremstår med mos på en stor del af taget. Foto 25.

23. Indkørslen er med stort og betydeligt bagfald ned mod garagen (bygning D). Uhensigtsmæssigt og mangler accudræn. Øger nedbrydning af facadebeklædningen om garagen og carporten (bygning D og C). Bl.a. fremstår døren til carporten

	med skjolder efter vandskade. Foto 29. 24: Tegltag er lagt med for lille overlæg mellem de enkelte vingetegl og skal derfor omlægges. 25: Spær mm. På garage fremstår med skjolder efter indtrængning af regnvand – foto 28. (De henviste foto nr. referer til KL's foto fremstilling i sit klagemateriale). I det oprindelige klageskrift er der enkelte skadeforhold der ved skønsbesigtigelsen blev opnået enighed om bliver droppet. Enten som følge af dobbelt gentaget krav, bagatelagtigt forhold, – eller at ejerskifteforsikringen har overtaget sagen. Enkelte påpegede forhold, har SS valgt at sammenlægge, da de drejer sig om samme forhold.
Klagers påstand:	KL påberåber sig kun at have gennemgået ejendommen overfladisk inden køb og først efter overtagelsen gennemgik ejendommen med den professionelle viden og indsigt hun som rådgivende ingeniør besidder. Ved denne gennemgang dukkede de påklagede forhold først op til KLS kundskab. KL anfører at ejendommen er købt med henblik på beboelse til sig selv, men som følge af de mange fejl og mangler – samt skimmelforekomst, har KL ikke selv kunne bebo ejendommen og den udlejes derfor nu.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Da BB selv er pensioneret, fremmøder firmaets afdelingschef som repræsentant (BBR) i sagen. BB'r fremfører følgende: Indledningsvis skal det nævnes, at klager, xx, er professionel og bl.a. er kunder behjælpelige med at føre sager mod bygningssagkyndige og ejerskifteforsikringsselskaber – se link: [link]. Det bør af den grund indgå i Nævnets vurdering, at klager inden erhvervelsen af ejendommen har opnået kendskab til ejendommen beskaffenhed/skader og dermed har erhvervet ejendommen på et langt mere oplyst grundlag, end hvad der normalt er tilfældet ved almindelige forbrugere. Endvidere skal det nævnes, at jeg den 8. maj 2017 besigtigede ejendommen med Klager, hvor en lang række af forholdene blev afklaret/frafaldt. Endvidere har klager sideløbende kørt en ejerskiftesag, hvor KL har opnået dækning for flere forhold.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let skyet – lunt og tørt.
Øvrige forhold:	Indledningsvis ved skønsmødet oplyste SS, at den aktuelle klagesag forekommer atypisk på flere områder og derfor også på nogle områder kommer til at fravige fra en normal skønserklæring under Disciplinær og Klagenævnet: • Klager er selv rådgivende ingeniør og derfor professionel aktør indenfor byggeteknik. • Der er ikke fremsendt egentlig økonomiske krav over de enkelte forhold – hvilket heller ikke er

	muligt for flere af de påklagede forhold. • Flere af de påklagede forhold er ikke konkrete skadeforhold, men KL's egen professionelle vurdering af hvordan tilstandsrapporten burde have været skrevet. SS påpegede at klagesagen reelt er en mellemting mellem en teknisk revision og en syn og skønssag og derfor kan være svær at håndterer inden for de gældende rammer for en normal klagesagsbehandling. SS påpegede at det var vigtigt, at KL havde en tilpasset forventningsafstemning til hvad en tilstandsrapport indeholder og omfatter. Samt ikke mindst intentionerne bag Huseftersynsordningen. Nemlig at give en ikke fagkyndig forbruger en kortfattet beskrivelse af en brugt ejendoms væsentlige skader, fejl og mangler. Således at disse oplysninger kan danne grundlag for en vurdering af ejendommens tilstand inden et køb, så eventuelle skadesforhold ikke skal dukke uventet op senere. KL. påpegede at fordi KL var rådgivende ingeniør indenfor byggeteknik, ikke ville lægges til last, at KL havde købt ejendommen i tillid til at KL kunne stole på tilstandsrapporten – og derfor – trods KL naturligvis havde besigtiget ejendommen inden køb, dog ikke havde gennemgået ejendommen med den professionelle ildhu og indsigt KL besad. KL ønskede at blive sidestillet med enhver anden forbruger i forbindelse med sin klagesagsbehandling. SS bedyrede at han ville lade det være op til nævnets medlemmer juridisk at vurdere, hvorvidt KL med sin professionelle indsigt, kan påberåbe sig uvidenhed omkring de påklagede forhold inden handlens indgåelse – og derved indtræder som en "normal anden forbruger". Ved skønsbesigtigelsen kom det frem, at der nu er fremsendt skadesanmeldelser til ejerskifteforsikringen, på flere områder, hvorved enkelte fremsendte klageforhold mod BB tilbagekaldes – hvilket ikke fremtræder af det klageskema der er fremsendt med sagens øvrige akter.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. . I nordøst er gavlen på bygning C ikke tilgængelig pga. beplantning og varmepumpe. - I nordøst er hegnet på bygning C ikke tilgængelig pga. skel til nabo, beplantning og pga. isoleringsmåtter.	Foto 3: KL mener at BB burde have angivet i sin tilstandsrapport at gavl mod NØ ikke var tilgængelig, da der på tidspunktet for denne besigtigelse var et løst skråtstillet bræt ved indgangen til indelukket ved varmepumpen. Dette skråbræt findes ikke længere. Foto 4: Fra Indelukket ved varmepumpen er der frit udsyn til gavl. – KL påklager at isoleringsmåtter giver fugtskader på trægavl, Hvilket burde have været anført af BB. Isoleringsmåtterne er monteret uden på et hegn, som lydreduktion for varmepumpens støjniveau mod nabo. Der kan ikke sporet fugtbetinget skader i træbeklædning som fremtræder fin og sund. Desuden er isoleringsmåtter ikke mast helt op i beklædningen, hvorved ophobet fugt kan bortventileres til en vis grad. Foto 5: KL. mener at BB i sin tilstandsrapport burde have anført at hegn mod nabo, dels beklædt med isolering, men også dækket af beplantning, hvorved en besigtigelse af hegnet ikke var mulig. BB har ikke anført bemærkninger/forbehold om dette.
Ad 1. Konklusion:	Hegnet er opsat frit af huset og indgår derfor ikke som en del af bygningen – uagtet at det i meget beskedent omfang har punktvist kontakt til facadebeklædningen. Hegnet udgør ikke en bygningsdel, som skal indgå i Husbesigtigelsen. Det på ejendomsmæglerens foto anviste skråtstillede bræt, anses ikke for at være en så væsentlig hindring for at der under BB's besigtigelse ikke kunne foregå en visuel bedømmelse af forholdene ved gavlen og ved varmepumpen. Hvilke BB tilsyneladende heller ikke har vurderet ved hans besøg. Hvorvidt der er isoleringsmåtter på hegnet som hindre besigtigelse af hegnet, er husbesigtigelsen uvedkommende, da hegnet ikke udgør en bygningsdel der skal besigtiges. Det er skønsmandens vurdering, at den punktvis kontakt der optræder med isoleringsmaterialet mod facadens træbeklædning, ikke udgør en nærliggende risiko for en skadeudvikling. Hvilket bekræftes af at der ikke optræder nogen form for begyndende trænedbrydning. Såfremt KL fortsat nærer bekymring for

	isoleringsmåtternes "skadelige" indflydelse på træbeklædningen, kan de nærmeste måtter let fjernes uden omkostninger.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens overbevisning, at BB ikke har begået fejl på nogen af de af KL påpegede områder. Begrundelse: jvnf. ovenstående konklusion.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	0
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	0
Ad 1. Forbedringer:	0
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	0
Ad 1. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Ad TR 1.1: Da der er undertag, anses risiko for skade dog for begrænset K1 (i stedet for K3). Ad 1.1 Mod baghaven er teglstenene ved ovenlysvinduet til badeværelset for små til at fastgøres med bindere. Der er tale om montagefejl..	Foto 6: Tilskåret teglsten i siden på Velux vindue er skredet ned og ligger oven for tagrende. Tegltaget er monteret med undertag. BB har anført følg. I sin tilstandsrapport: K3 I den ene skotrende lå der et mindre teglstykke, som formentligt er gledet ned og ved det ene ovenlysvindue mod baghaven var der teglsten som ligeledes var gledet ned. Note: Skaderne bevirker at tagdækningen ikke er intakt og dermed kan der være risiko for utætheder og for følgeskader i underliggende konstruktioner.
Ad 2. Konklusion:	Når der forekommer undertag under en tagdækning, bør udgangspunktet for en karaktergivning være K2, da der ikke umiddelbart anses risiko for en følgeskade på anden bygningsdel. – Med mindre det på stedet vurderes, at den anvendte undertag ikke er egnet for den aktuelle tagdækning, eller der forekommer defekter i undertaget. Hvilket dog ikke kunne konstateres i det aktuelle tilfælde. Som regel vil man anvende en "limning" for fastgørelse af mindre stykker tegl, når de er for små til montering med en teglbinder.

	Hvorvidt der har været foretaget en limning i forbindelse med oplægningen, kan ikke umiddelbart fastslås.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmanden vurdering, at BB ikke har begået ansvarspådragende fejl, Selvom karakteren burde have været K2 i stedet for K3, er det ikke et forhold der ændre ved forståelsen af skadeforholdet hos en normal forbruger. Det er skønsmandens vurdering at BB skadesbeskrivelse er fuld tilstrækkelig til at en normal forbruger bliver fuldt oplyst om skadeforholdet. I det der ikke forlanges en udpensling af skadeårsagen.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K3 kunne have været rettet til K2
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen uoplyst skadeforhold.
Ad 2. Forbedringer:	0
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	0
Ad 2. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Vindfang i nordvest mangler tagnedløb. Stor risiko for vandskade på facaden med træbeklædning.	Foto 7: Der mangler nedløb fra vindfanget. Der kan ikke udelukkes at tagvand under bestemte vindretninger kan løbe ind på den træbeklædte facade. Der kan dog ikke ved skønsbesigtigelsen konstateres synlige tegn på fugtbetinget skader som følge af ekstra vandpåvirkning - ud over almindelig vejrligspåvirkning. BB har ikke anført bemærkninger om dette forhold.
Ad 3. Konklusion:	Det må anses som en fejl, at der ikke er udført tagnedløb fra tagrende på vindfanget. Tagvandsmængden må dog anses for at være meget begrænset fra den lille tagflade, hvorved skadesrisiko anses minimal.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl af BB ikke at have anført bemærkninger til det manglende tagnedløb.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K3: Der mangler tagnedløb fra tagrende på vindfang. Note: Som følge af det lille tagudhæng, må der vurderes en vis risiko for at tagvand opfugter den træbeklædte facade uhensigtsmæssigt.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Montering af nyt tagnedløb som føres til afvanding på taget af Litra D. Anslået omkostning ca. kr. 2.000,-
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Plasttagrenden og nedløbsrøret i nordøst er underdimensioneret (havesiden). Tagrenden er stærkt misfarvet af alger, og der er tegn på opstuvning, og at regnfald ledes bagom tagrenden. Stor risiko for vandskade i facade.	Foto 8: KL mener at tagrenden på havesiden er underdimensioneret, da der forekommer smuds og mindre algevækst på tagrenden. Foto 9: Der kan ikke umiddelbart observeres fugtskader på murværket, som kunne være indikation på unormalt overløb, som følge af en evt. underdimensioneret tagrende. Den blakkede udseende af facadens pudsoverlade er et naturligt udtryk ved denne type filtsede/pudsede overflader. Diverse tabeller for dimensionering af tagrende profiler angiver at den mindste tagrende profil nr. 10, kan afvande op i mod ca. 100 m2 tagflade, ved den aktuelle nedløbsplacering. Den aktuelle tagflade er under 40 m2. BB har ikke anført bemærkninger om dette forhold.
Ad 4. Konklusion:	Den må konkluderes at den aktuelle tagrende ikke er underdimensioneret, da tagfladen er langt under det

	halve af, hvad den mindste tagrende dimension kan afvande. Den aktuelle smuds og algebegrøning på tagrenden, skønnes ikke at være af unormal karakter i forhold til andre tagrender af samme alder – der vender mod nord. Det er kendt og accepteret, at en tagrende periodevis ved kraftige regnskyl, må forventes at kunne løbe over – uanset tagrendens størrelse. Det er skønsmandens overbevisning, at facademuren ikke tager skade af periodevis overløb fra tagrenden, da facademuren er beregnet for at kunne modstå vejrliget.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens overbevisning at BB ikke har begået fejl. Begrundelse: se ovenfor.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	0
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	0
Ad 4. Forbedringer:	0
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	0
Ad 4. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Nedløbsrør i nordøst er interimistisk monteret og ikke fastholdt til facaden. Foto 5	Foto 10: Tagnedløb fra tagrende i haveside er interimistisk monteret uden egentlig fastgørelse. Kraftig vind, eller anden mekanisk påvirkning kan forårsage at tagnedløb falder af. Hvorved større mængder regnvand lokalt kan medføre fugtskader på murværk. BB har ikke anført bemærkninger til forholdet.
Ad 5. Konklusion:	Tagnedløbet må anses at være interimistisk og usikkert monteret.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB har begået fejl ved ikke at have anført bemærkninger til forholdet. Begrundelse: se ovenfor.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K3: Tagnedløb fra tagrende i haveside er interimistisk udført uden fastgørelse. Note: Kraftig vind eller anden mekanisk påvirkning, kan forårsage at tagnedløb falder af. Hvorved vand fra tagrenden medfører en koncentreret fugtpåvirkning på murværket, og dermed en fugtbetinget følgeskade.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Tagnedløb tilpasses i længden og fastgøres til mur. Der monteres en fodbøjning med rørstykke der leder vand bort fra facade og ud på det flade tag af litra D. Anslåede omkostninger ca. 2,500,-
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 5. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. I syd er zinktagrenden utæt ved skotrenden, hvilket har resulteret i vandskadet facade. Foto 6	Foto 11: Hjørnesamling af zinktagrende under skotrende mod syd viser mindre rustspor, som indikere mindre utæthed ved samling. Ved nærmere besigtigelse af mur kan der konstateres mindre fugtspor/misfarvning, som kunne stamme fra denne utæthed. BB har ikke anført bemærkninger om forholdet.
Ad 6. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at forholdet er af meget beskedent omfang og må karakteriseres som bagatelagtigt. Det er tvivlsomt om forholdet overhovedet har været visuelt konstaterbart under BB's besigtigelse for 1½ år siden. Specielt hvis det ikke regnede under besigtigelsen. Fugtsporet på muren kan ikke betegnes som en skade og vil – med den beskedne utæthed, næppe udvikle sig til en decideret fugtbetinget skade – ud over det rent kosmetiske.

Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at det er tvivlsomt om forholdet har været konstaterbart under BB's besigtigelse. Denne tvivl bør komme BB til gode.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	<u>Såfremt</u> forholdet visuelt kunne iagttages, kunne det have været beskrevet som flg.: K3: Der er mindre utætheder ved tagrendens hjørnesamlinger under skotrende mod syd. Note: Udsivende tagvand har medført mindre fugtskjolder på murværk af kosmetisk karakter.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Lapning af tagrendesamlinger anslås at kunne udføres for ca. kr. 1.000,-
Ad 6. Forbedringer:	Ingen
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7. På vindfanget er taghældningen ca. 20°. Hældning på tage med vingetegl bør ikke være mindre end 45° og giver risiko for vandskade. Foto 5.	Foto 12: Taghældningen på vindfanget kan måles til ca. 21/22 grader. Tagbelægningen er med vingetegl der er monteret med undertag. Tagfladen udgør ca. 3 m2. BB har ikke anført bemærkninger til forholdet.
Ad 7. Konklusion:	Gængse vejledninger for taghældning med vingetegl med undertag er 25 grader jvnf. TEGL 36. Det accepteres normalt, at mindre tagflader som eksempelvis på kviste, kan lægges med mindre hældninger end de normale 25 grader. Det er skønsmandens vurdering at vindfangets tagflade kan henregnes som en mindre tagflade, hvor den beskedne afvigelse i taghældningen er uden væsentlig betydning – specielt når der som her, er anvendt undertag.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at det ikke kan klandres BB ikke at have anført bemærkninger til den beskedne afvigelse af taghældningen.

Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 7. Forbedringer:	Ingen
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. På vindfang i nordvest er træbeklædningen ført til trapperepos. Der kan registreres fugt, og der er stor risiko for rådskade. Nedsætter træets levetid betydeligt. Foto 7.	Foto 13: Cedertræsbeklædning tv. for hoveddør er uhensigtsmæssigt ført helt ned til kontakt med klinker på repos. (muligvis er der monteret klinker efter at beklædning har været udført). Der er udført en tætluukkende elastisk fugeforsegling mellem beklædning og klinker, der samtidig hindre en normal ventilation bag beklædning. (Erfaringsmæssigt vil utætheder i beklædningen give en rimelig ventilation). Der forekommer ikke trænedbrydning, men overfladebehandling bærer præg af manglende vedligeholdelse – som resterende beklædning omkring vindfanget. BB har ikke anført bemærkninger til forholdet.
Ad 8. Konklusion:	Det er skønsmandes vurdering, at den tætte kontakt mellem trappereposens klinker med facadebeklædningen er uhensigtsmæssigt udført. Der kan ikke udelukkes at der med tiden kan opstå trænedbrydning i det nederste bræt i beklædningen. Det er skønsmandens vurdering, at der næppe kan forventes skader i øvrige brædder, eller risiko for følgeskader på anden bygningsdel. Skønsmanden vil ikke undlade at påpege, at "skaden" absolut må betegnes som af "mindre" omfang og tangere et bagatelagtigt forhold, en bygningssagkyndig ikke altid vil anføre bemærkninger til, men som dog anbefales for at der ikke opstår tvivl i forbrugerens vurdering af ejendommen.

Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB har begået fejl ved ikke at have beskrevet forholdet. Begrundelse: se ovenfor.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K2: Tv. for hovedøren er der ikke udført en fri afstand mellem det nederste beklædningsbræt og klinkebelægning. Note: Der kan opstå en uhensigtsmæssig opfugtning forneden i beklædningsbrættet, som med tidne kan føre til træebrydning.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering at omkostninger til at sikre en friafstand mellem beklædningsbræt og klinker kan udføres for ca. 1.000,-
Ad 8. Forbedringer:	ingen
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 8. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. . Ad pos 3.1: Med fugtmåleinstrument kan der ved besigtigelsen registreres forhøjet fugt i gulvet indenfor hoveddøren – karakter burde være K3 pga. skade i undergulv af træ. Foto 8.	Foto 14: BB har i sin rapport under pos. 3.1 anført: K1: Ved hoveddøren ligger underkant på dørtrinnet under trappens klinkebelægning. Note: Forholdet kan medføre opfugtning af dørtrin. KL mener forholdet burde have haft K3. Foto 15: Bundkarm er udført med hårdttræ og har indbygget en stålskinne for hindring af indtrængende slagregn. Inden for dør kan der ikke måles unormal opfugtning ved skønsbesigtigelsen. Der kunne ikke konstateres løst liggende klinker, eller skadede fuger. Der var ingen tegn på fugtbetingede skader.
Ad 9. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering at der i det aktuelle tilfælde ikke er en nærliggende risiko for udvikling af en følgeskade.

Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Da der ikke kan konstateres aktuelle følgeskader, er det skønsmandens vurdering, at BB har foretaget en korrekt skadesrisiko vurdering.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen ændringer.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 9. Forbedringer:	Ingen
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 9. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. . Ad pos 3.3: Der mangler bagstop, og den bagvedliggende PUR-skum er forvitret og flere steder helt nedbrudt. Der er udtalte kuldebroer, med stor risiko for fugtskader i bagmuren og i lysninger. Burde have været angivet K3. Foto 9.	Foto 16: Ved de 2 vinduer mod vej er fugearbejdet omkring vinduer ikke færdiggjort. Men dog tætte for indtrængende slagregn, da der er udført en PU skumisolering hele vejen rundt – som dog henligger ubeskyttet for sollys, da bagstop og udvendig fuge mangler. Der er ikke påtalt skader indvendigt. Tilstandsrapporten har beskrevet forholdet således: K2: Ved vinduer mangler der flere steder den afsluttende fuge mellem karm og murværket. Det gælder blandt andet vinduerne mod vejen. Foto 17: Der delvist udført en Illmod fuge (impr. Skumfugebånd) ved det højre vindue mod vej. Foto 18: Fuger omkring terrassedør i gavl over vindfang er færdigudført med elastisk fuge. Foto 19 - 20 – 21 – 22 -23: Fuger ved øvrige vinduer er færdigudført med elastiske fuger. Foto 26: Der kan konstateres udført fugemateriale tilbage for facade på vindue ved vindfang – som det normalt anbefales, da denne fuge bør ligge bag udvendig monteret plast/alukapsel af hensyn til kondensventilation. Dog kan det ikke umiddelbart visuelt vurderes, hvorvidt fugen er færdigudført korrekt.

Ad 10. Konklusion:	Vinduerne ud mod vejen mangler færdiggørelse af fuger omkring vinduer. Samt evt. mangler ved vinduet ved vindfanget. Det er skønsmandens vurdering, at den udførte PU skumfuge i rimelig omfang kan modstå vejrliget, uden der opstår følgeskade på anden bygningsdel. Det samme gøres gældende ved vinduet ved vindfanget.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået en reel fejl, men dog kunne have præciseret skadeforholdet lidt bedre.
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K2: Ved vinduer mod vej, samt vinduet ved vindfanget mangler der færdiggørelse af fuger omkring vinduer. Note: PU skumisoleringen omkring vinduerne kan i længden blive nedbrudt af sollyset. Der skønnes dog ikke en nærliggende risiko for en følgeskaderisiko. Isoleringsevnen som følge af fugernes manglende færdiggørelse, må forventes at være en smule reduceret.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da skadeforholdet er påtalt, kalkuleres ikke med en skadeudbedring. (men vurderes under kr. 1.500,-)
Ad 10. Forbedringer:	Ingen
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 11. Sålbænk mangler under vinduet i vindfanget i nordvest. Stor risiko for vandskade på facaden med træbeklædning. Foto 4 Samme vindue mangler fuger. Foto 4	Foto 24: Lille vindue ved vindfang har en udvendig kappe af plast, både på karm og ramme, Foto 25: Der kan konstateres udført en lille vandnæse/sålbænk under vinduet, som leder overfladevand fri af facade. Foto 26: Der kan konstateres udført fugemateriale tilbage for facade – som det normalt anbefales, da denne fuge bør ligge bag udvendig monteret plat/alukapsel af hensyn til kondensventilation.

	Tilstandsrapporten har beskrevet forholdet således under pos 3.3: K2: Ved vinduer mangler der flere steder den afsluttende fuge mellem karm og murværket. Det gælder blandt andet vinduerne mod vejen
Ad 11. Konklusion:	Hvorvidt den udførte fuge er udført efter alle forskrifter, er ikke umiddelbart muligt visuelt at konstatere og vil ikke kunne forlanges af en bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen at analysere. Men det må fastslås, at der <u>er</u> udført en fuge – af en slags, omkring vinduet. Desuden må BB's skadesbemærk under pos.3-3, anses for at være dækkende for forholdet.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl ved ikke specifikt har analyseret fugearbejdet omkring vinduet ved vindfanget. Idet BB's skadesbemærkning under pos 3.3 må anses i rimeligt omfang at kunne informere en normal forbruger om forholdet.
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 11. Forbedringer:	Ingen
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 11. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 12. Døren og karmsættet mangler ud til værkstedet/udhuset (fra bygning A til bygning C). Bygning C er ikke beboelse. Foto 10.	Foto 27: Der er ikke udført dør mellem hovedhus (Litra A) og sidebygning (Litra C) Foto 28: Litra C optræder i tilstandsrapporten med betegnelsen "værksted", men fungerer reelt i dag under den nye ejer KL, som en form for beboelse. Fra ejendomsmæglerens fotoserie fremgår det dog at rummet tidligere har været anvendt som depot for el artikler. Endvidere fremgår der en tegning, der angiver at rummet hører sammen med beboelsen og betegnes som "Disp. Rum", som kan tolkes at være et rum der kan henregnes som hørende under en beboelsesfunktion – hvilket er den praktiske udnyttelse i dag. BB har ikke anført bemærkninger til forholdet.

Ad 12. Konklusion:	Der kan være tvivl om hvilken kategori rummet skal betegnes som. I dag fremtræder rummet som en del af beboelsens almindelige kælderrum, og giver dermed indtryk af, ikke nødvendigvis at skulle have en døradskillelse. Som det fremgår af ejendomsmæglerens fotoserie, har rummet været anvendt som et lager/depot. Da BB i sin tilstandsrapport anføre bygningen som "værksted", må det antages at BB har vurderet bygningen/rummet som et værksted. Hvilket i så fald betinger en dør af en vis brandmodstandsevne. (BD30/BS30?)
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Såfremt rummet skal betragtes som et "værksted", er det skønsmandens vurdering, at forholdet må betegnes som en "åbenlys ulovlighed" som en bygningssagkyndig bør have fokus på. Det er derfor en fejl af BB ikke at have anført en bemærkning om forholdet. Det skal dog anføres, at en bygningssagkyndig under Huseftersynsordningen, ikke skal fungere som en myndighedskontrol, der nødvendigvis skal påpege eventuelle ulovligheder. Kun når der er tale om "åbenlyse" forhold, der kan medføre skadelige/økonomiske konsekvenser for en forbruger.
Ad 12. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K1: Der mangler en brandadskillende dør mellem kælderen i beboelsen og værkstedet i Litra C. Note: Da der ikke forekommer risikofyldte aktiviteter af brandfarlig karakter i det såkaldte "værksted", anses manglen ikke for kritisk.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Anslået omkostning for levering og montering af en ny branddør ca. kr. 4.000,-
Ad 12. Forbedringer:	Da rummet i dag under ny ejer (KL) ikke længere anvendes som værksted, men som beboelsesrum, anses isætning af en dør, som en 100% forbedring.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 12. Eventuelt	Inge

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 13. Ad. 4.2: Sokkelpuds fremstår skadet under trappen. Skaden er ikke af mindre omfang. Foto 11	Foto 29: Der er afskallet puds under hovedtrappe ind mod kælderen. Der ligger rester af løst puds på terræn. Tilstandsrapporten har beskrevet forholdet således: K1: Sokkelpuds er i områder revnet og afskaldet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget. Se f.eks. under trappen. Note: Skaderne er af mindre omfang.
Ad 13. Konklusion:	Det er ikke skønsmanden muligt eksakt at vurdere hvorvidt området af afskallet puds havde samme omfang, som under BB's besigtigelse. På fotoet fremgår det at der opbevares cykler og andet materiel. Hvilket i den mellemliggende periode kan have forværret skaden. Det må anses som en subjektiv og individuel vurdering, hvorvidt man betragter skadeforholdet som "af mindre omfang", eller af "lidt større omfang".
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl ved at have angivet forholdet "af mindre omfang". Begrundelse: • Det er en subjektiv bedømmelse. • En normal forbruger må anses at være blevet fuldt oplyst om, at der forekommer "afskallet puds" – uanset om det er angivet som "af mindre omfang", eller af "lidt større omfang".
Ad 13. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Som BB's beskrivelse. Det er dog skønsmandens vurdering at karaktergivningen ligger i grænseområdet mellem en K1 og K2 skadeforhold.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Anslået omkostning ca. kr. 1.200,-
Ad 13. Forbedringer:	Ud fra huset alder bedømmes forbedringsdelen til at være 80%
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 13. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 14. Udvendig trappe: Den murede trappe under vindfanget i nordvest fremstår generelt med fugtskadet puds. Foto 11.	Foto 30: Der er et mindre område med pudsafskalning på pudset flade af hovedtrappe. Tilstandsrapporten har beskrevet forholdet således: K1: Sökkelpuds er i områder revnet og afskaldet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget. Se f.eks. under trappen. Note: Skaderne er af mindre omfang.
Ad 14. Konklusion:	Det ses ofte i tilstandsrapporter, at bygningssagkyndige beskriver skader på sökkelpuds og skader på pudslaget på siden af en trappe, som under et. Idet det rent byggeteknisk er samme materiale og har samme funktion. Erfaringen viser at de fleste normale brugere vil opfatte budskabet og vil føle sig informeret om forholdet. – Specielt når der ikke forekommer tilsvarende skader andre steder.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Ved en teknisk revision vil en bygningssagkyndig blive anmodet om fremover at adskille og præcisere sine bemærkninger til henholdsvis sökkelpudsen og pudslaget på siden af trappen. – MEN der vil <u>ikke</u> blive givet fejlpoint.
Ad 14. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K2: Der er et mindre område med løst og afskallet puds på siden af hovedtrappen. Note: Skaden er normal forventelig på et tilsvarende hus af samme alder – hvor fugt og frost med tiden kan løsne pudslaget.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Anslåede udbedringsomkostninger ca. 1.200,-
Ad 14. Forbedringer:	Ud fra huset alder bedømmes forbedringsdelen til at være 80%
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 14. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 15. . Ad 5.2: I trappeopgangen fremstår kælderydervæggen i nordvest beklædt med filt/maling. Under trappen fremstår kælderydervæggen i nord misfarvet af synlig skimmelvækst samt ufærdig malerbehandling (rester af væv etc.).Foto 12. I bryggerset fremstår kælderydervæggene generelt malerbehandlede. Den oprindelige kælderydervæg fremstår derudover generelt med skadet og svækket puds. I hjørnet under køkkenbordet fremstår kældervæggene misfarvet af skimmelvækst. Foto 13. Med fugtmåleinstrumenter kan der registreres stærkt forhøjet fugt i kælderydervæggene pga. malerbehandlingen. Foto 14. I trappeopgangen, i bryggerset samt i det store kælderrum er der indbyggede skabelementer, hvilket anses for uhensigtsmæssigt, da fugt fra kældervæggene giver stor risiko for rådskade samt fugtskader som skimmelvækst i og bag skabene. Foto 15. NB: Omfanget af filt/maling samt skadet puds og synlig skimmel burde have været angivet med K3 og ikke K1.	Foto 31: Der kan partielt på kældervægge måles opfugtning i større og mindre omfang. Specielt under kælder trappe ses fugtmisfarvning der muligvis kan relateres til at være skimmelvækst. Foto 32: Nedenfor trappe til stueplan, er der nu fjernet et bordarrangement, hvorved forholdene her ikke fremstræder som under BB's besigtigelse. Foto 33: På væggen ud mod hovedtrappen, hvor der kan ses pusafskalning, kan der måles varieret opfugtning. Her i normalområdet (217 digets målt med et Protimeter MMS moisture Hygrometer måler (måleområde 0 – 1000)) Foto 34: Længere nede på samme vægflade som ovenfor, kan der måles maksimalt udslag på 1000 digets. I sin tilstandsrapport har BB beskrevet følgende under pos. 5.2: K1: Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Det ses under trappen til kælderen. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt. Foto 35: Der kan stedvist i kælderen konstateres mindre pudsafskalninger og løsnet overfladebehandling. Overfladebehandlingen af kældervægge bærer præg af anvendelse af en relativ god, men muligvis en for diffusionstæt maling – Men malingstypen kan ikke verificeres eksakt. Foto 36: Under et vaskebord kan der i hjørnet ses fugtmisfarvning (mug/skimmel), som typisk forekommer i kældre af samme alder, hvor der er utilstrækkelig ventilation. Det er uvist hvorvidt forholdet var visuelt tilgængeligt for BB under dennes besigtigelse. Foto 37: Kælderen i tilbygningsdelen (fra 2003) har indvendig forsatsvæg. I udvendigt hjørne mod Syd, kan der konstateres et mindre område med fugtskjold. Samt mindre områder langs sokkelklinke med lettere opbulnet overfladebehandling. KL oplyste, at fugtskjolden i hjørnet have udviklet sig til ca. dobbelt størrelse i KL's ejerskab. Da problemstillingen omkring den indvendige beklædning nu behandles under ejerskifteforsikringen, frasagde KL sig at sagen viderebehandles i nævnet. I sin tilstandsrapport har BB beskrevet følgende under pos 5.4: K2: Der er plade-/træbeklædning på kældervægge i det store rum.

	Note: Konstruktionen er uhensigtsmæssig, da den øger risikoen for fugtrelaterede skader i vægbeklædningen.
Ad 15. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at BB har beskrevet skadeforholdene i kælderen på et generelt niveau, så en normal ikke fagkyndig forbruger, vil kunne opnå en forståelse af de konstaterbare forhold. Det vil sige at der kan forventes fugtrelaterede skader rundt omkring i kælderen på et eller andet niveau – som kan være forventelig på en tilsvarende ejendom af samme alder. Hvorvidt overfladebehandlingen er udført med den ene eller anden type, er ikke et krav en bygningssagkyndig skal analysere og definere. Da indbygnings skabene i kælderen er placeret op ad forsatsvægge (plade/træbeklædte vægge), er BB's skadesbeskrivelse under pos 5.4 dækkende for de skadesrisici der evt. kan forekomme bag skabene.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Under henvisning til ovenstående, er det skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl. Ved en teknisk revision ville man formentlig have anbefalet anvendelse af karakteren K2 for så vidt pos. 5.2
Ad 15. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Som beskrevet.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Kan ikke specifikt angives, da det beror på forbrugernes ønsker om istandsættelse.
Ad 15. Forbedringer:	Da de påklagede forhold er berørt i tilstandsrapporten, anses en istandsættelse af kælderen for en 100% forbedring.
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 15. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 16. Ad 5.4: Med fugtmåleinstrumenter kan der registreres fugt i vægbeklædningerne, men ikke i skabene. Jf. tegninger fra 2003 er ejendommen opført med udvendig fugtisolering, hvorfor skaden burde have været angivet med UN eller K3. Foto 16. I det store kælderrum kan der i hjørnet i syd ses skjolder efter fugt. Med fugtmåleinstrumenter kan der registreres fugt i samme område. Foto 17	Foto 37: Kælderen i tilbygningsdelen (fra 2003) har indvendig forsatsvæg. I udvendigt hjørne mod Syd, kan der konstateres et mindre område med fugtskjold. Samt mindre områder langs sokkelklinke med lettere opbulnet overfladebehandling. KL oplyste, at fugtskjolden i hjørnet have udviklet sig til ca. dobbelt størrelse i KL's ejerskab. Da problemstillingen omkring den indvendige beklædning nu behandles under ejerskifteforsikringen, frasagde KL sig at sagen viderebehandles i nævnet. I sin tilstandsrapport har BB beskrevet følgende under pos 5.4 K2: Der er plade-/træbeklædning på kældervægge i det store rum. Note: Konstruktionen er uhensigtsmæssig, da den øger risikoen for fugtrelaterede skader i vægbeklædningen. Der er nu iværksat en større destruktiv undersøgelse af/for sagsbehandlingen under ejerskifteforsikringen. Foto 43: Omkring tilbygget vinkel er der mod sydøst udført en udvendig isolering med en ikke fugtfølsom polystyren isolering. Foto 44: Den udvendige isolering er ikke afsluttet foroven med en normal anbefalet afdækning, der skal hindre regnvand på mur i at trænge ned bag isolering. Men der er dog udført et pudslag – som indtil videre virker intakt og giver den samme beskyttende funktion som en zinkinddækning. Dog må det forudses, at pudslaget skal vedligeholdes oftere, for at kunne sikre vandnedsivning.
Ad 16. Konklusion:	Forholdet er delvist behandlet under forgående punkt. Det er skønsmandens vurdering, at den manglende inddækning hen over den udvendige isolering ikke endnu har haft indflydelse på de mindre fugtforhold der kan konstateres inden i kælderen. De mindre fugtforhold der kan konstateres i hjørne, samt langs sokkel, må anses at være "normale" hændelser i en kælder, hvor der ofte er mindre god ventilation, samt en relativ kølig ydervæg, hvor der kan dannes kondensfugt.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl ved ikke at have inddraget den udvendige isolerings manglende inddækning i sine vurderinger omkring risikoforholdet om de pladebeklædte indervægge i kælderen.
Ad 16. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Som BB's beskrivelse

Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	ingen
Ad 16. Forbedringer:	Ingen
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 16. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 17. Det støbte klinkegulv fremstår i midten mod vinduerne stedvist misfarvet med saltudtræk i fugerne og med mørkfarvede klinker. Med fugtmåleinstrumenter er der registreret fugt. Burde være angivet med UN, da klinkegulvet er med gulvvarme. Foto 18 + 19	Foto 38: Ved skønsbesigtigelsen kunne der ikke ses mørkaftegninger i klinkegulv, ej heller saltudtræk i fuger. Der er nu iværksat en større destruktiv undersøgelse af/for sagsbehandlingen under ejerskifteforsikringen. Foto 39: Ved fugtmåling på alle klinker på tværs i rummet, kunne intet sted påvise unormal opfugtning. BB har ikke anført bemærkninger til forholdet i sin tilstandsrapport.
Ad 17. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering at klagen over BB's undladelse ved ikke at have nævnt forholdet, er ubegrundet, da der ikke kan findes grundlag ved skønsbesigtigelsen for et visuelt konstaterbart skadesforhold. Ved et hurtigt kig ned i de udførte huller (destruktiv undersøgelse) kunne der umiddelbart kun konstateres et tyndt polystyren isoleringslag. Hvorvidt dette er anbragt i en tæt forbandt under varmerør kunne ikke konstateres. Erfaringsmæssigt skal der være en tæt fugtspærre under varmerør i terrændæk der skal hindre en "vandpumpeeffekt", hvor fugt fra undergrunden vandre op mod varmerørene. Normalt fungerer den ikke fugtfølsomme isolering under rørene som en kapillarbrydende/fugtspærre. Men det kræver i så fald at isoleringslaget/fugtspærren er helt tæt. – Hvorvidt isoleringslaget har den fornødne dimension eller tæthed ligger uden for Huseftersynsordningen at vurdere.

Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at der ikke er begået fejl af BB.
Ad 17. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 17. Forbedringer:	Ingen
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 17. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 18. Lyskassen i syd-øst mangler afløb til nedbør og overfladevand. Ejendommen ligger i 'bakkedal' modtager vand fra vejen mm. K3. Foto 20	Foto 40: Ud mod vej er der udført en større forsænkning/lyskasse foran kældervinduer. Der er en høj opkant langs hele lyskassen. Bunden er udført med fliser med drænende fuger. Foto 41: Kældervinduer er hævet knap 10 cm over bund af lyskassen. Der er ingen tegn på skader som kunne indikere at der har været opstuvning af regn/smeltevand. Foto 42: Fortovsfliser hælder ud af mod vej. Der er opkant hele vejen omkring bed som omkranser lyskassen. Hele bedet er udført med drænende granitskærver. Påvirkning af overfladevand til lyskassen må stort set anses at være udelukket. Der er ikke anført bemærkninger til forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 18. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering at klagen over BB's undladelse ved ikke at have nævnt forholdet, er ubegrundet, da der ikke kan findes grundlag ved skønsbesigtigelsen for et visuelt konstaterbart risikoforhold. Selvom det som regel vil tilrådes at udføre afløb i en forsænkning/lyskasse, er der ikke i den aktuelle situation indikationer på, at afledning af den begrænsede mængde regnvand ikke kan afledes på forsvarlig vis.

Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl ved ikke at have beskrevet forholdet. Begrundelse: Der kan ikke påpeges en nærliggende risiko for en skadeudvikling.
Ad 18. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen bemærkninger
Ad 18. Forbedringer:	Ingen
Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 18. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 19. . I sydøst er kældervægge efterisoleret udvendigt. Efterisoleringen mangler kantskinne og forekommer interimistisk udført. Der er stor risiko for fugt- og pudsskader i kældervæggene. K3. Foto 21	Foto 43: Omkring tilbygget vinkel er der mod sydøst udført en udvendig isolering med en ikke fugtfølsom polystyren isolering. Foto 44: Den udvendige isolering er ikke afsluttet foroven med en normal anbefalet afdækning, der skal hindre regnvand på mur i at trænge ned bag isolering. Men der er dog udført et pudslag med let hældning udad – som indtil videre virker intakt og giver den samme beskyttende funktion som en zinkinddækning. Dog må det forudses, at pudslaget skal vedligeholdes oftere, for at kunne sikre vandnedsivning. Samtidig er der et par meter isolering, som uhensigtsmæssig er ubeskyttet på ca. halv meter over terræn. BB har ikke anført bemærkninger om forholdet i sin tilstandsrapport.
Ad 19. Konklusion:	Det afsluttende arbejde med den udvendige isolering forekommer interimistisk udført og bør forudses at give anledning til bekymring hos en forbruger.

Ad 19. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB har begået fejl ved ikke at have anført en bemærkning om forholdet i sin tilstandsrapport. Begrundelse: Som anført ovenfor.
Ad 19. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K1: Den udvendige isolering mod sydøst er interimistisk afsluttet i toppen med et pudslag og mangler beskyttelse på et stykke over terræn mod nabo. Note: Selvom det udførte pudslag i toppen af isoleringen virker tæt, og dermed hindre regnvand fra mur i at trænge ned bag isoleringen, ville anvendelse af en normal anbefalet zinkinddækning være en mere holdbar løsning.
Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering, at den udførte pudskant løsning godt kan fungere, men at der bør udføres en beskyttende plade ved den opstikkende isolering over terræn (evt. med en eternitplade). Anslået omkostning for denne udførelse ca. kr. 2.500,-
Ad 19. Forbedringer:	Ingen forbedring for udførelse af en beskyttende plade ved den opstikkende isolering. Såfremt der udføres en mere gedigen zinkkant beskyttelse på toppen af isoleringen, må denne betragtes som en 100% forbedring.
Ad 19. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 19. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 20. Gulvet i teknikrummet er malerbehandlet. Malingen fremstår generelt med opbulinger og skader efter fugt. Foto 22.	Foto 45: Gulv i lille teknikrum er malerbehandlet. Der forekommer partielt mindre områder med løst og afskallet overfladebehandling. Hvilket er normalt forventeligt i kældre af samme alder. Foto 46: Fugtmåling flere steder på gulvet viser ingen tegn på unormal opfugtning. I sin tilstandsrapport har BB beskrevet følgende under pos. 5.2: K1: Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Det ses under trappen til kælderen. <u>Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.</u>

Ad 20. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at de forekommende opbulninger og mindre afskalninger i den maledede gulvmaling i teknikrummet, er forventelig i en tilsvarende ejendom af samme alder. Da der ikke kan måles unormal opfugtning, vurderes ikke risiko for en følgeskadeudvikling – Men afskalninger i gulvmalingen må forventes som en naturlig nedslidningsproces.
Ad 20. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl ved ikke at have anført forholdet specifikt i sin tilstandsrapport. Begrundelse: • At der forekommer fugt i en kælder af denne alder, må anses for at være tilstrækkeligt informeret ved BB's bemærkning under pos. 5.2. • At der forekommer mindre afskalninger i en gulvmaling, må anses som almindelig slid og ælde, som ikke nødvendigvis skal nævnes i en tilstandsrapport.
Ad 20. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 20. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 20. Forbedringer:	Ingen
Ad 20. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 20. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 21. Ad 11.5: I teknikrummet i kælderen er der rust og kalkaflejring på pex-rørene under ventilationsaggregatet. Foto 24.	Foto 47: I teknikrummet kan der ses mindre kalkudfældning på et af pex rørene, der indikere en tidligere mindre udsivning fra en samling. Der kan i dag ikke føles, eller ses fugt. Der forekommer mindre irring stedvist på messing fittings – men ingen fugt. BB har beskrevet flg. Omkring VVS installationer i kælderen: K1: Opmærkningen af installationer i kælderen er mangelfuld.

	Note: Forholdet kan give problemer i forhold til driften af installationer.
Ad 21. Konklusion:	Forholdende må anses at være af mindre og ubetydelig størrelse og som oftest kan forekomme på en tilsvarende installation af samme alder (selv relative ny), som følge af kondens eller af mindre ubetydelige utætheder der tætnes af kalkudfældninger. Det er skønsmandens vurdering, at det aktuelle forhold ikke giver nærliggende risiko for en skadeudvikling. BB's bemærkning omkring VVS installationer omfatter ikke de påklagede forhold.
Ad 21. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl ved ikke at have anført en bemærkning i sin tilstandsrapport om forholdet. Begrundelse: Forholdet er bagatelagtigt og uden reel betydning.
Ad 21. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 21. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 21. Forbedringer:	Ingen
Ad 21. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 21. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 22. Tagpaptaget fremstår med mos på en stor del af taget. Foto 25.	Foto 48: Tagpaptaget på Litra D har mos og lav belægninger – som det oftest kan forekomme på relative flade tage – specielt når det som her henligger en stor del af tiden i skygge. Der er ikke anført bemærkninger om forholdet i tilstandsrapporten.

Ad 22. Konklusion:	Bevoksning på tagpaptage giver erfaringsmæssigt ikke skader og reducere ikke tagpaptagets forventet levetid. Hvilket er årsagen til at tagpap er godkendt som underlag for græstage.
Ad 22. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens overbevisning, at BB ikke har begået fejl ved ikke at have anført forholdet i sin tilstandsrapport. Begrundelse: Se ovenfor.
Ad 22. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 22. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 22. Forbedringer:	Ingen
Ad 22. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 22. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 23. Indkørslen er med stort og betydeligt bagfald ned mod garagen (bygning D). Uhensigtsmæssigt og mangler accudræn. Øger nedbrydning af facadebeklædningen om garagen og carporten (bygning D og C). Bl.a. fremstår døren til carporten med skjolder efter vandskade. Foto 29	Foto 51: Der er en stejl flisebelagt nedkørsel til garagen. Foto 52: Da der ikke er udført Aqua dræn foran bygningen, vil overfladevand strømme uhindret ned under garageport, samt opfugte træværket forneden på sidepartiet. Ved skønsbesigtigelsen kunne der ikke konstateres trænedbrydning. På fremsendte fotos fra ejendomsmægleren fremgår det at der heller ikke ved BB's besigtigelse var monteret anden beklædning under vinduet, end vindpappet. Foto 53: Garageport svæver ca. 7 -8 cm over terræn. Men har alligevel fugtskjolder forneden på dørpladens krydsfiner – uden dog at have trænedbrydning. Forholdet er af kosmetisk karakter. Aftegninger på fliseareal inden i carport, viser at indtrængende regnvand fortrinsvis løber i et spor under garageport og videre ud bagtil i garagen. Der kan ikke konstateres fugtskader inde i bygningen som følge af forholdet.

	BB har ikke anført bemærkninger om forholdet i sin tilstandsrapport.
Ad 23. Konklusion:	Den manglende recipient (afløb) for afvanding af nedstrømmende overfladevand foran garageport, vurderes at være en bevist "konstruktionsvalg" fra tidligere ejers side. Årsagen til fugtmisfarvningen på garageporten må anses at stamme fra enkelte perioder med sneophobning i vinterhalvåret. Erfaringsmæssigt vil tilsvarende forhold kunne opstå på alle garageporte, uanset om de har terrænkontakt eller ej.
Ad 23. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB har begået fejl ved ikke at have anført en bemærkning i sin tilstandsrapport om forholdet. Begrundelse: At lade overfladevand passere ind gennem en bygning må anses som et atypisk forhold. Hvilket en bygningssagkyndig bør have fokus på og dermed anføre en informativ bemærkning i tilstandsrapporten om forholdet. Således at en forbruger selv kan drage sine forholdsregler, såfremt "konstruktionen" ønskes ændret.
Ad 23. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K3: Overfladevand fra nedkørsel har ingen recipient/afløb foran bygningen, men ledes uhensigtsmæssigt ind under garageport og henholdsvis for en stor dels vedkommende uden om til venstre for bygningen. Men en uforholdsmæssigt stor mængde overfladevand må anses at løbe mod garagefrontens faste del til venstre for port. Note: Selv om der endnu ikke kan konstateres trænedbrydning i partiet, skønnes der en nærliggende risiko for at dette kan opstå.
Ad 23. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering at forholdet kan afhjælpes på 2 måder: 1) Montering af en inddækningsskinne forneden langs fodrem på det faste parti, der hindre uhensigtsmæssig opfugtning af træværk. Anslået omkostning ca. kr. 2.000 2) Udførelse af et Aqua dræn på tværes foran hele garagefronten, som tilsluttes en faskine bag garagen. Anslået omkostning ca. kr. 10.000
Ad 23. Forbedringer:	Ad 1: Det er skønsmandens vurdering, at udførelse af løsning 1, ikke indebærer en forbedring. Ad 2: Det er skønsmandens vurdering, at udførelse af denne løsning må anses at være en 100% forbedring, da bygningen ved opførelsen har været planlagt uden denne praktiske afværgeforanstaltning.

Ad 23. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 23. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 24. Tegltag er lagt med for lille overlæg mellem de enkelte vingetegl og skal derfor omlægges.	Foto 54: Det generelle synsindtryk af tagfladen vurderes til at være god og pæn. Foto 55: Tegltag vurderes at være en modeltype "Gammel dansk" vingetegl. Tegltaget vurderes at være nylagt i forbindelse med udførelse af tilbygning i 2003. Taghældningen er ca. 45 grader og monteret med undertag. Foto 56: KL har haft fokus på at tegltaget ikke har tilstrækkeligt overlæg ved at betragte venstre side af gavlen. Her har man valgt ikke at anvende en slutsten uden hjørneafskæring (valgfrit). Hvorved det giver et visuelt indtryk af at der ikke er tilstrækkeligt overlæg, idet hjørneafskæringen gør tagstenen synsmæssig "kortere" ved kantlinjen. Foto 57: I højre side af gavlen er tagstenen hele i hele kantlinjen, hvorved der synsmæssigt optræder et visuelt "større" overlæg. Foto 58: Ved at betragte hele tagfladen, kan der konstateres større og mindre åbninger mellem de enkelte tagsten ved hjørneafskæringerne. Murefagets anvisning TEGL 36, anviser at der må optræde fra 0 til 20 mm afstand mellem teglene ved hjørneafskæring. Dog kategoriseret i procentvise andele med hensyn til afstandsforholdene. Foto 59: Der optræder både helt tætte samlinger ved hjørner, samt enkelte steder noget større åbninger. Ingen steder har der visuelt kunne konstatere afvigelse fra specifikationerne i TEGL 36. Foto 60: På nordsiden kan der måles en dækhøjde på ca. 37 cm – hvilket er i overensstemmelse med anvisningerne for denne type tagsten (37 – 38,5/39 cm).
Ad 24. Konklusion:	Det må konkluderes at tagstenen er oplagt i henhold til gældende forskrifter og derved ikke udgør nogen risiko.

Ad 24. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens overbevisning, at BB ikke har begået fejl ved ikke at have beskrevet forholdet i sin tilstandsrapport.
Ad 24. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 24. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen bemærkninger.
Ad 24. Forbedringer:	Ingen
Ad 24. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 24. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 25. Spær mm. På garage fremstår med skjolder efter indtrængning af regnvand – foto 28. (De henviste foto nr. referer til KL's foto fremstilling i sit klagemateriale).	Foto 49: Taget på garage (litra D) har flere større og mindre defekter. BB har beskrevet forholdet således: K2: Plasttagplader er med huller, revner og defekter. Note: Pga. hullernes placering er der ikke nærliggende risiko følgeskader i underliggende konstruktioner. Foto 50: Specielt i garagens bagerste del, er der et større hul i taget over spærkonstruktionen. Der forekommer ikke trænedbrydning på nuværende tidspunkt.
Ad 25. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at hullerne bagerst i garagen, som giver anledning til uhensigtsmæssig opfugtning af spær og dermed på sigt risiko for trænedbrydning.
Ad 25. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB har begået fejl ved kun at have givet forholde karakteren K2, da der i den aktuelle situation er risiko for en følgeskade på spærkonstruktion. Begrundelse: • Træværk har fugtmisfarvninger af ældre dato, der indikere at skadeforholdet med overvejende sandsynlighed har været visuelt under BB's besigtigelse. • Normalt gives karakteren K2 for huller i

	tagbelægnings over sekundære bygninger, som eks. Carporte og garager, hvor der ikke forekommer en lukket tagkonstruktion, eller fugtfølsom gulvkonstruktion.
Ad 25. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K3: Som BS beskrivelse. Note: De større huller i tagplader bagerst i garagen giver anledning til uhensigtsmæssig opfugtning af spærkonstruktion, der på sigt kan give anledning til trænedbrydning. Der kan dog ikke konstateres trænedbrydning pt.
Ad 25. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da de defekte tagplader er beskrevet af BB. Angives der ikke udbedringsomkostninger for udbedring for dette. Da der ikke er konstateres trænedbrydning i spærkonstruktion, kan der ikke angives udbedringsomkostninger her. Fugtmisfarvninger anses ikke som en skade, men et kosmetisk forhold.
Ad 25. Forbedringer:	Ingen
Ad 25. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 25. Eventuelt	Ingen