

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 13101

Besigtigelse d.	2. oktober 2013
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.L.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.S.)	
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:

Vedr. Litra A:

1. Forkert udført sokkelpuds
2. Mos på tag
3. Revnet murværk ved vederlag for terrassedørs overligger
4. Porøse og udfaldne fuger på facade over udestue.
5. Manglende fugning omkring bjælker fra udestuetag.
6. Udfaldne fuger, samt revnet murværk ved gavlspejs mod SV.
7. Løse facadesten øverst i øst gavl.
8. Revnede gulvklinter i badeværelse ved vestgavl.
9. Fugeslip i mørtelfuger omkring badeværelsesvindue i vestgavl.
10. Bagfald i badeværelses gulv mod vest.
11. Forkert/for lille anvendt gulvaflob i bruseniche i vestlig badeværelse.
12. Uisoleret aftræksrør i tagrum.
13. Forkert afslutning af undertag ved gavle.
14. Udvendige mørtelfuger i facade under køkkenvinduer er revnet og udfaldne.
15. Revne og mørteludfald i kalfatringsfuge foroven ved hoveddør.
16. Kalfatringsfuger ved badeværelses vindue mod øst har revner.
17. Køkkenvindue har råd og borebilleangreb.
18. Sålbenke er ikke udført med drypkant.
19. Udv. soveværelsesdør hænger og lukker dårligt, samt er utæt for træk.
20. Åbne og revnet kantfuge mellem gulv og væg i både vandbelastet og ikke vandbelastet del, i badeværelse mod øst.
21. Revner i marmorgulv i badeværelse mod øst.
22. Manglende fuge og fastgørelse af toiletkumme i badeværelse mod øst.
23. Synlige vandskader i gulv og skabsvægge under et anbragt gulvtæppe i skab i gang.

Vedr. Litra B (udestue):

24. Utæt tagrende.
25. Lodret fuge mellem udestue og hus mod vest er revnet.
26. Utæthed ved sammenbygning af tag mod hovedhus, både mod nord og øst.

Vedr. Litra C (carport)

27. Stor nedbøjning på carport tag.
28. Mos på taget.

Litra D (udhus ved carport)

29. Mos på taget.

Litra E (udhus i bunden af haven)

30. utætte tagpladesamlinger på nord tagflade.
31. Nedslidt tagbeklædning på syd tagflade.

Klagers påstand:	Da KL observerede flere forhold ved ejendommen, de ikke mente de var adviseret om via tilstandsrapporten, fik de en anden bygningssagkyndig til at gennemgå huset. På denne baggrund er ovennævnte 31 klagepunkter fremkommet og som det ikke menes at være nævnt i tilstandsrapporten udarbejdet af BS.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS deltog ikke selv ved skønsmødet. Repræsentanter for BS har endnu ikke fået udarbejdet kommentarer til de enkelte punkter og vil vente med at kommentere til skønserklæringen foreligger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og solrigt. Ca. 19 grader.
Øvrige forhold:	Alle de påklagede forhold er ligeledes blevet anmeldt til ejerskifteforsikringen. Forsikringsselskabets foreløbige tilbagemelding foreligger. Heraf fremgår det at en del punkter afvises straks, medens andre ønsker man besigtiget af deres taksator, inden endelig svar gives. Ejendommen er opført som muret byggeri i 1985

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Forkert udført sokkelpuds	Jvnf. foto 4: Sokkelpuds er udført i samme plan som facademur og affaset – mere eller mindre, ved overgang mellem sokkelpuds og mursten. Murpap anes i overgangen mellem puds og mursten. Sokkelfrihøjden fra terræn til facademur (sokkelfrihøjde) er de fleste steder ca. 15 – 20 cm. (foto 5) Kun ved østgavl er sokkel højden kun ca. 8 -10 cm. (foto 6). Der kan ikke konstateres fugtbetingede skader på facademur (mørke aftegninger, eller saltudblomstringer) BS har beskrevet det aktuelle forhold omkring soklen med karakteren K1 og flg. tekst: Overkant af sokkel er ikke overalt med tilstrækkelig afstand til terræn. Note: Der vurderes i det konkrete tilfælde ikke at være nærliggende risiko for skader. Der kan ved eftersynet ikke konstateres tegn på skade eller usædvanlig opfugtning i murværk.
Ad 1. Konklusion:	Det er min overbevisning, at sokkelpudsen er udført på en gængs håndværksmæssigt og faglig korrekt måde. Idet der ved overgang mellem sokkel puds og facadesten er udført en mindre affasning af sokkelpudsen, hvorved der sker en rimelig afbrydelse af evt. fugtopstigning fra sokkelpudsen. Den mindre kontakt mellem sokkelpuds og mursten der stedvist forekommer, kan næppe give anledning til større fugt opstigningsproblemer. Desuden vil murpappen – som flere steder ses er lagt helt ud til facaden, hindre at fugtopstigning kan finde sted. Selv om affasningen ikke alle steder er helt optimalt udført, vurderes forholdet ikke af vital betydning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er min overbevisning, at BS ikke har begået fejl, ved ikke at have skrevet yderligere omkring sokkelpudsen.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning jvnf. fremsendt bilag.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. ---- Mos på tag af Litra A (beboelse)	Jvnf. foto 7 og 8: Betontagsten på beboelse har partiel mosbegrøning i løstsiddende og delvist affaldne puder. Tagsten under mosbegrøning (lyse felter) er sund og intakt. Hvilket indikerer at mosbegrøningen ikke gror ned i betontagstenen. BS har ikke beskrevet forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 2. Konklusion:	Der kan ikke ses steder hvor mosbegrøning vurderes at have skadelig indvirkning på tagstenens funktion/holdbarhed, eller levetid. Hvilket er i overensstemmelse med BYGERFA blad nr. 04 05 28, som bl.a konkludere flg.: <i>Generelt betragtet øger begroinger ikke risikoen for skader, der kan have indflydelse på materialernes levetid.</i> Mos og algebegrøninger er mere et æstetisk problem. (Kan dog i visse tilfælde ved tynde lette inddækninger give løft i disse – samt have en skadelig virkning ved visse fejlproducerede bølgeeternittagplader – ingen af disse forhold er dog gældende i det aktuelle tilfælde).
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I det aktuelle tilfælde, er det ikke en fejl, ikke at have beskrevet mosforekomsten på betontagstenene. Begrundelse: Selv om det tilrådes en bygningssagkyndig, altid at bemærke større mosbegrøninger på tagflader, er det mere af hensyn til, at der ikke kan opstå usikkerhed hos en køber om bedømmelsen af ejendommen. Da det aktuelle forhold ikke kan give anledning til skade, anses den manglende registrering af mosbegrøningen, kun som en "formel fejl", der ikke lastes BS.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning jvnf. fremsendt bilag.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. ---- Revnet murværk ved vederlag for terrassedørs overligger	Jvnf. foto 9 -10 og 11: Der er opstået en (traditionel) termisk bestemt sætningsrevne i murværk omkring ende vederlag for bjælke overligger i begge sider. Typen af bjælkeoverligger for muråbning kan ikke umiddelbart fastslås. Revnedannelserne løber primært i mørtelfuger. Der er ikke direkte løse sten med risiko for udfald. BS har ikke beskrevet forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 3. Konklusion:	Revnedannelserne, er typisk forekommende ved bjælkeoverligger af stål, eller betonbjælker med armeringsjern, hvor temperatur påvirkninger får materialet til at udvide sig, eller trække sig sammen. Ved bjælker af træ vil det være påvirkning af fugt, som får materialet til at udvide sig, eller trække sig sammen. Når der eksempelvis ikke er anvendt et glidelede ved ende vederlag vil bevægelsen i bjælken medføre at under- omkringliggende murværk vil blive påvirket af bevægelsen – og derfor ofte føre til revnedannelse i det ”svageste led” - mørtelfugen. Fænomenet er oftest af kosmetisk karakter, - hvilket det også vurderes at være i det aktuelle tilfælde, da der ikke er tegn på yderligere skadeudvikling i murværket. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at BS ikke har beskrevet forholdet tilstandsrapporten, hvor forholdet burde have haft karakteren K1. Begrundelse: Selv om forholdet vurderes som ”mindre alvorligt”, er det et forhold der kan give anledning til usikkerhed hos en køber, når der ikke er informeret om forholdet i tilstandsrapporten.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da der fortsat må kunne forventes bevægelser i bjælkeoverliggeren som følge af temperaturbevægelser bør en holdbar reparation udføres med en elastik fugemateriale. De revnede fuger kradses op og der fuges med elastik fuge i en passende neutralfarve som fugemørtlen. (evt. tilsat lidt sand i overfladen, så fugen får samme udseende

	som mørtelfugen). Samlede omkostning for udbedringen skønnes til: Kr. 1.000
Ad 3. Forbedringer:	Da murværket ikke kan påregnes at have nogen form for nedslidningsgrad for den aktuelle skade, er <u>forbedringsandelen derfor 0 %.</u>
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen vil først afgive deres stillingtagen når deres taksator har vurderet forholdet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. ---- Porøse og udfaldne fuger på facade over udestue.	Jvnf. foto 12 – 13 og 14: Facademur mod syd over glastag på udestue har ca. 4 - 5 steder udfald i mørtelfuger. Antagelig som følge af frostskaader. Skønsmæssigt en samlet længde på defekte fuger på ca. 1 - 1,5 meter. Der har ikke kunne konstateres fugesvigt i øvrige fuger i området (ved betragtning via telelinse fra fotoapparat). Fuger i det aktuelle facadeparti skønnes at være af samme hårde beskaffenhed som husets øvrige fuger. BS har ikke beskrevet forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 4. Konklusion:	Facademur mod syd er generelt specielt udsat for en del termisk påvirkning (fugt og temperatur). I det aktuelle tilfælde, er der yderligere påvirkning fra turbulente vindpåvirkninger omkring den spidse tagafslutning. De ekstra ordinære termiske – og vindpåvirkninger denne del af facademuren er udsat for, vil givet medføre en hurtigere nedbrydning af mørtelfuger her. – Opfugtning – solvarme og nattefrost efterfulgt af vindsug, vil naturligt medføre en forvitring af fuger med mørteludfald til følge. Da der må påregnes en fortsat udsat påvirkning af det aktuelle facade område, må der i årene fremover kalkuleres med en fortsat vedligeholdelse af disse fuger.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at BS ikke har beskrevet forholdet tilstandsrapporten, hvor forholdet burde have haft karakteren K2.

	Begrundelse: Med kikkert (eller telelinse fra fotoapp.), kan de aktuelle påklagede forhold visuelt observeres. Det må antages, at de påklagede forvitrede mørtelfuger var visuelt observerbare under BS besigtigelse i maj 2013
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	De aktuelt forvitrede og udfaldne fuger er svært tilgængelig og kan kun nås via en lift. De skadede områder er begrænsede og kan udføres på relativt kort tid (ca. 1 time). – Idet der kun kan blive tale om reparation af de omhandlede udfaldne fuger. (evt. forbedring/forstærkning af murværk med eksempelvis Vandex Stormdry, er ikke medregnet). Omkostninger for udbedring anslås at kunne udføres for Kr. 5.000,- (inklusive evt. filtafdækning af øverste del af glasparti)
Ad 4. Forbedringer:	Da der må forventes en hurtigere nedslidning af – specielt mørtelfuger i det aktuelle område, må der kalkuleres med en forbedringsandel på ca. 80 %
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen vil først afgive deres stillingtagen når deres taksator har vurderet forholdet. KL oplyser, at de har et tilbud fra en murer for udbedring af forholdet for kr. 35.000,- Det må antages at dette tilbud indeholder en total udskiftning af alle fuger i murværket over glastaget – hvilket må anses for en direkte forbedring og vedrører ikke den aktuelle skadeudbedring.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. ---- Manglende fugning omkring bjælker fra udestuetag.	Jvnf. foto nr.15 og 16: Fugning/tillukning omkring bjælkeindføring i facademur, er aldrig blevet færdigudført i forbindelse med opførelse af ejendommen. Mellem bjælke og mur, er der en diffus åbning på mellem. 2 – 4 cm, hvor mursten ikke er rent tilhugget og hvor der ikke er udført mørteludfyldning. Spær bjælken som holder glastaget, er forankret til spærkonstruktionen i tagrummet af beboelsen.

	Udestuen er uopvarmet, lige som tagrummet hvor der er åbning ind til også er uopvarmet. Der kan ikke ses skadelig kondensspor i tagrum i områderne omkring bjælkeindføringen. BS har ikke beskrevet forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 5. Konklusion:	Den manglende fugelukning mellem bjælke og mur, er primært et kosmetisk problem, da de termiske forhold inde i tagrummet og i udestuen sjældent vil være væsentligt forskellige. Der vil derfor næppe kunne opstå fugtbetingede skader som følge af forholdet. Tværtimod, kan den manglende fugelukning medvirke til bedre ventilation rummene i mellem.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at BS ikke har beskrevet forholdet tilstandsrapporten, hvor forholdet burde have haft karakteren K0. Begrundelse: Selv om forholdet vurderes som "mindre alvorligt/mindre betydende", er det et forhold der kan give anledning til usikkerhed hos en køber, når der ikke er informeret om forholdet i tilstandsrapporten.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Tillukning med mørtel omkring bjælker, vurderes at kunne udføres fra stige inde fra udestuen. Skønnede omkostninger kr. 1.000,-
Ad 5. Forbedringer:	Selvom manglende har været til stede i hele husets levetid, vurderes udførelsen af manglen ikke som en forbedring. Forbedringsandelen = 0
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning jvnf. fremsendt bilag.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6 ---- Udfaldne fuger, samt revnet murværk ved gavlspids mod SV.	Jvnf. foto nr. 17: Der er frostafskallet mørtelfuger i mindre omfang, samt en mindre revnedannelse i murværk omkring gavlspids ved gavlhjørne mod SV. Skadeforholdet lader sig visuelt betragte via kikkert, eller telelinse fra fotoapparat. BS har ikke beskrevet forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 6. Konklusion:	Det er ikke unormalt, at der kan forekomme spændingsrevner i murværk omkring hushjørner. I det aktuelle tilfælde, er murværket ved gavlspidsen specielt udsat for at der kan opstå revner. Da der forekommer spændinger fra de termiske påvirkninger (fugt og temperatur) fra de to fadcadesider. Samt den omstændighed, at murværket her ikke er vægtbelastet, hvorved der vil ske større bevægelse, som murværket ikke er i stand til at optage. Hvilket medfører revnedannelser i (speciel) mørtelfugerne, som det svageste led. Turbulente vinde omkring gavlspidsen er medvirkende til nedslidning af frost forvitrede mørtelfuger.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at BS ikke har beskrevet forholdet tilstandsrapporten, hvor forholdet burde have haft karakteren K2. Begrundelse: Med kikkert (eller telelinse fra fotoapp.), kan de aktuelle påklagede forhold visuelt observeres. Det må antages, at de påklagede forvitrede og revnede mørtelfuger var visuelt observerbare under BS besigtigelse i maj 2013
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udbedringen forudsættes udført fra lift i forbindelse med udbedringen af mørtelfuger over glastaget (klagepunkt 4). Da tids og materialeforbrug er begrænset, vurderes der en samlede omkostning på ca. kr. 600,-
Ad 6. Forbedringer:	Da der må forventes en hurtigere nedslidning af – specielt mørtelfuger i det aktuelle område, må der kalkuleres med en forbedringsandel på ca. 80 %

Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen vil først afgive deres stillingtagen når deres taksator har vurderet forholdet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. ---- Løse facadesten øverst i øst gavl.	Jvnf. foto nr.18: Der er enkelte løse facadesten og frostafskallet mørtelfuger øverst ved gavlspejs mod øst. Skadeforholdet lader sig visuelt betragte via kikkert, eller telelinse fra fotoapparat. BS har ikke beskrevet forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 7. Konklusion:	De løse sten/manglende forskelling bære præg af at være en mangelfuld murerudførelse fra opførelsen. Do kan det ikke udelukkes at "skaden" er blevet forværret gennem tiden af turbulente vindforhold omkring gavlhjørnet.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at BS ikke har beskrevet forholdet tilstandsrapporten, hvor forholdet burde have haft karakteren K2. Begrundelse: Med kikkert (eller telelinse fra fotoapp.), kan de aktuelle påklagede forhold visuelt observeres. Det må antages, at de påklagede forvitrede og revnede mørtelfuger var visuelt observerbare under BS besigtigelse i maj 2013
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udbedringen forudsættes udført fra lift i forbindelse med udbedringen af mørtelfuger over glastaget (klagepunkt 4). Da tids og materialeforbrug er begrænset, vurderes der en samlede omkostning på ca. kr. 600,-
Ad 7. Forbedringer:	Da skadeforholdet vurderes at være en mangel fra opførelsen, som burde have været bragt i orden, er der ikke tale om forbedring. Forbedringsandel = 0
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser	Ingen
Ad 7. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen vil først afgive deres stillingtagen når deres taksator har vurderet forholdet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. ---- Revnede gulvklinter i badeværelse ved vestgavl.	Jvnf. foto nr.19: Trods ihærdig søgen fra alle tilstedeværende ved skønsmødet, er det ikke lykkedes at lokalisere de påklagede revner i marmorklinter i badeværelse mod vest. Antagelig er der sket en forveksling med de normalt forekomne "strukturelinjer" der altid forekommer i marmor.
Ad 8. Konklusion:	Da den påklagede skade ikke kan genfindes bortfalder klagepunktet.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 8. Forbedringer:	Ingen
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt	Ejeskifteforsikringen har afvist dækning,

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 9 + 16. ---- Kalfatringsfuger ved badeværelses vindue mod øst og vest har revner. (klagepunkt 9 og 16 behandles sammen, da de omhandler samme problemstilling)	Jvnf. Foto nr. 20 + 21 +30: Kalfatringsfuge af mørtel har indtøringsrevne mod karm på badeværelsesvinduer mod øst og vest. Endvidere er bundfuge ikke trukket tilbage for drypnot. Forholdet vurderes at have været visuelt tilgængeligt, ved BS besigtigelse i maj 2013 BS har ikke beskrevet forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 9 +16. Konklusion:	Indtøringsrevne og fugeslip af mørtelfuge mod trækarm, vil altid være forventeligt ved den type kalfatringsfuger – og anses som almindelig vedligeholdelse <u>evt.</u> at udbedre. Placeringen af bundfugen glat med karmen, anses for en ikke håndværksmæssig udførelse, da bundfugen skal placeres bag en drypnot, som altid er udført i bundkarme. Den forkerte placering af fugen hindre drypnotens virkning, hvorved der er risiko for uhensigtsmæssig opfugtning af bundkarmen, når der – som her, opstår svindrevne mellem mørtelfuge og karm. Der er hermed en potentiel risiko for, at der kan opstå trænedbrydning i bundkarmen. – Hvilket dog ikke kunne konstateres i det aktuelle tilfælde.
Ad 9 +16. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at BS ikke har beskrevet forholdet tilstandsrapporten, hvor forholdet burde have haft karakteren K2. <u>(for så vidt angår den forkerte placering af bundfugen)</u> og K1 for den øvrige svindrevne af omkring vinduet. Begrundelse: Selv om forholdet vurderes som ”mindre alvorligt”, og tangere almindeligt forekommende vedligeholdelsesarbejde – for så vidt angår svindrevnen mellem mørtelfuge og sidekarme, er det et forhold der kan give anledning til usikkerhed hos en køber, når der ikke er informeret om forholdet i tilstandsrapporten.
Ad. 9 + 16. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Omlægning af bundfuger skønnes at kunne udføres for kr. 1.000,- (svindrevne mellem mørtelfuge og sidekarme, vil man normalt ikke gøre noget ved, da den vil opstå igen – med mindre revnevidden overstiger ca. 2 mm – hvilket ikke var tilfældet her)
Ad 16. Forbedringer:	Forbedringsandel = 0

Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 16. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning, bl. a. med begrundelse af, at der er tale om alm. vedligeholdelse.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 10. ---- Bagfald i badeværelses gulv mod vest.	Badeværelset ved vestgavl skønnes at være af nyere dato end husets opførelse – evt. er der foretaget en renovering af dette af tidligere ejer. Badeværelset skønnes at være udført i perioden efter krav til vådrumsmembran har været gældende og skønnes derfor anvendt her. Der er et mindre gulvafløb i bruseniche og et under håndvasken, knap 2 meter fra brusenichen. Jvnf. foto nr. 22: Inde i selve brusenichen kan der konstateres rimeligt fald ned <u>mod</u> gulvafløb. Jvnf. foto nr. 23: 23: Da brusenichen ikke er afgrænset af en kant, løber vandet ud over hele gulvet. Da der kan konstateres bagfald på gulvområdet uden for brusenichen (golfkugletest), samt i særdeleshed bagfald over mod hjørnet, væk fra gulvafløbet under håndvasken, ophobes vandet i større mængder her. Der kan ikke umiddelbart konstateres revner i fuger, som omkranser badeværelset. BS har ikke beskrevet forholdet i tilstandsrapporten. Ligeledes kan forholdet heller ikke findes omtalt under sælgeroplysningen – selvom forholdet burde have været kendt af tidligere ejer.
Ad 10. Konklusion:	Trods risiko for ophobning af vand på gulvet uden for bruseniche, vurderes risiko for skadeudvikling begrænset. I det, det må antages at bruger af badeværelset med en svaber vil fjerne ophobet vand – uanset dette må anses for en uhensigtsmæssig besværlighed. Desuden vurderes badeværelset udført med en vådrumsmembran, som sikre mod fugtbetingede følgeskader.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Da gulvet uden for brusenichen ikke er vandbelastet, er det ikke et fokus område det kan forventes at en bygningssagkyndig vil undersøge. Det anses derfor ikke som en fejl, at BS ikke har gjort bemærkninger til forholdet.

Ad. 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	En sikring mod at vand holder sig inden for bruseområdet, kan evt. ske ved hjælp af en pålimet gummi/pvc opkant. Omkostning hertil ca. kr. 1 000,- Alternativt skal gulvklinker bankes op og der skal foretages opspartling af det lavere område i badeværelsesgulvet, hvorefter der pålægges nye gulvklinker. Gulvvarmen skønnes derfor ikke at blive berørt. Denne udførelse skønnes at kunne udføres for kr. 12.000
Ad 10. Forbedringer:	Udbedring af forholdet anses ikke for at være en forbedring. Forbedringsandel = 0
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning, da de ikke anser forholdet for en skade.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. ---- Forkert/for lille anvendt gulvafløb i bruseniche i vestligt badeværelse.	Jvnf. foto nr. 22: Gulvafløb i brusenichen er et 75 mm VA godkendt afløb til brusenicher. Afløbet er med sideudløb og er tilsluttet et 110 mm VA godkendt gulvafløb med vandlås, under håndvasken. Ved åbning af rist brusenichens afløb kunne der konstateres en del håraffald. Klager oplyser, at vandet ikke trækker væk tilstrækkeligt hurtigt. BS har ikke beskrevet forholdet i sin tilstandsrapport.
Ad 11. Konklusion:	Gulvafløbet er et VA godkendt afløb for anvendelse til brusenicher. Hvorvidt der er tilstrækkeligt fald hen mod det større gulvafløb under håndvasken, eller evt. lunkedannelse på afløbsrør, er uvist da dette ikke visuelt kan undersøges –

	og falder uden for Huseftersynsordningen at undersøge/afprøve. Det konstaterede håraffald må anses at have en medvirkende hæmmende effekt for afløb fra brusenichen.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke en fejl af BS ikke at beskrive træghed i afløb fra brusenichen, da det falder uden for den bygningssagkyndiges undersøgelsespligt. Ligeledes er det ikke en fejl, ikke at gøre bemærkninger til det anvendte gulvafløb, da dette er et godkendt afløb til det anvendte formål.
Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Evt. omlægning af gulvafløb med bedre fald – såfremt dette viser sig at være problemet, skønnes at kunne udføres for kr. 35.000,- (idet gulvarme skal omlægges)
Ad 11. Forbedringer:	Forbedringsandel = 0
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 11. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen vil først afgive deres stillingtagen når deres taksator har vurderet forholdet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12. ---- Uisoleret aftræksrør i tagrum.	Jvnf. Foto nr. 24: Aftræksrør fra emhætte er udført som uisoleret flexsrør. Aftræksrøret er ikke tilpasset i længden og danner en lunkedannelse (vandlås). BS har beskrevet forholdet i sin tilstandsrapport under pos 1.4 med karakteren K1 som flg.: Aftræksslange i loftrum er uisoleret. Note: Der er ved besigtigelsen ikke konstateret følgeskader.
Ad 12. Konklusion:	I vinterhalvåret er der risiko for at kondensvand kan ophobes i den lunke (nedbøjning) som flexslangen danner. Hvilket erfaringsmæssigt kan give anledning til at Flexsrøret brister, hvorved der kan opstå følgeskade på anden bygningsdel.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at BS kun har angivet forholdet med karakteren K1, da den korrekte karakter skulle have været K3.

	Begrundelse: Der er risiko for følgeskade på anden bygningsdel.
Ad. 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Isolering – eller udskiftning af flexslangen til en færdig isoleret aftræksrør i korrekt tilpasset længde, uden lunkedannelse, skønnes at kunne udføres for ca. kr. 1.000,-
Ad 12. Forbedringer:	Forbedringsandel = 0
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 12. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning, da forholdet dels er beskrevet i tilstandsrapporten, samt anses af bagatelagtig karakter.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 13. ---- Forkert afslutning af undertag ved gavle.	Jvnf. Foto nr. 25 og 26: Undertag langs begge gavle, er ikke udført håndværksmæssigt korrekt med en fastholdt opbukning jvnf. diverse monteringsanvisninger. Undertag flappede flere steder nedad gavlvæg og manglede helt andre steder. Forholdet er ikke beskrevet af BS i tilstandsrapporten.
Ad 13. Konklusion:	Evt. smeltevand fra fygesne, eller indtrængende slagregn, vil trænge uhindret ned i tagkonstruktionen. Der kunne dog ikke umiddelbart konstateres skader efter en sådan hændelse. Men risikoen for at det kan ske er nærliggende
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Det anses som en fejl af BS ikke at have gjort bemærkninger til det fejlmonterede undertag ved gavle, hvor karakteren K3 burde have været anvendt. Begrundelse: Forholdet må anses at have været visuelt observerbart ved BS besigtigelse i maj 2013. Da der er risiko for fugtbetingede følgeskader på anden bygningsdel, bør karakteren K3 anvendes.
Ad. 13. Overslag over	Yderste række tegl ved begge gavle skal demonteres,

udbedringsudgifter incl. moms :	hvorefter undertag skal øges fra første spær bag gavl. Herefter monteres en kantlægte, hvortil undertag opbukkes og afsluttes over murkronen, så der ikke fremkommer uafdækket tagrum. Ovennævnte skønnes udført for kr. 20.000,-
Ad 13. Forbedringer:	Forbedringsandel = 0
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 13. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har afvist skaden, da man påpeger at der ikke har været synlig skade som følge af det mangelfulde forhold gennem nu 28 år og derfor ikke anser forholdet for at kunne resultere i en nærliggende risiko for skadeudvikling.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 14. ---- Udvendige mørtelfuger i facade under køkkenvinduer er revnet og udfaldne.	Jvnf. Foto nr. 28: Der revnet mørtelfuge i vandret fuge under rulleskifte ved køkkenvindue i nord. Revnevide ca. 0,5 mm og har en udbredelse under det meste af vinduets længde (ca. 4 -,5 meter) Der er udført tværliggende rulleskifte, som har anlægsflade inde ved bagmur og vindueskarmparti. BS har beskrevet forholdet i tilstandsrapporten under pos 2.1, med karakteren K2: "Der er revne under rulleskifte på brystningsmur mod nord. Note: Risiko for opfugtning af murværk".
Ad 14. Konklusion:	Revnedannelsen er en typisk termisk bestemt revnedannelse, da de på tværs liggende mursten i rulleskiftet har anlæg mod andet fast underlag (under vinduet) og vil derfor bevæge sig udad under en termisk påvirkning (fugt og temperaturstigning), hvorved underliggende fuge brister. Revnen kan ikke udelukkes evt. med tiden at blive en smule forværret, som følge af frostforvitring fra nedsivende overfladevand, der ikke kan dryppe af, som følge af manglende fremspring (drypkant) på rulleskifte i forhold til facademur.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Klagepunktet må bero på en misfortolkning, da BS reelt må anses at have beskrevet forholdet korrekt. Der er derfor ikke begået fejl af BS (SS udtrykte tvivl om hvorvidt klagepunktet drejede sig om kalfatringsfugen mellem vindueskarm og murværk, men fik anvist den

	omhandlede revne under sålbænken som klagepunktet)
Ad. 14. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Evt. udbedring med en ny mørtelfuge vil være formålsløst, da der må forventes en relativ hurtig genopståen af revnedannelse, som følge af de vedvarende termiske påvirkninger. Såfremt man ikke kan acceptere den beskudne revnedannelse, kan "udbedringen" foretages ved en delvist udskiftning af den underliggende fuge under rulleskiftet og erstatte denne med en elastisk fuge. Denne vil dog være markant i forhold til eksisterende mørtelfuger. Skønnede omkostning for fugeudskiftning ca. kr. 2.000,-
Ad 14. Forbedringer:	Udskiftning af mørtelfugen til en ny elastisk fuge må anses som en 100 % forbedring.
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 14. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har afvist at dække skaden.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 15. ---- Revne og mørteludfald i kalfatringsfuge foroven ved hoveddør.	Jvnf. Foto nr. 29: Mindre revne og udfald i kalfatrings mørtelfuge foroven i venstre side ved hoveddør. Forholdet vurderes at have været visuelt tilgængeligt, ved BS besigtigelse i maj 2013 BS har ikke beskrevet forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 15. Konklusion:	Revnen i mørtelfugen er typisk for mørtelfuger-Mørteludfaldet og placeringen af "skaden" indikere at der periodevis har forekommet voldsom lukning af hoveddøren. - Karmen virker dog fast monteret.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at BS ikke har beskrevet forholdet tilstandsrapporten, hvor forholdet burde have haft karakteren K1. Begrundelse: Selv om forholdet vurderes som "mindre alvorligt", og tangere almindeligt forekommende vedligeholdelsesarbejde, er det et forhold der kan give anledning til usikkerhed hos en køber, når der ikke er

	informeret om forholdet i tilstandsrapporten.
Ad. 15. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udbedring af mørtelfugen over hoveddøren, anslås at kunne udbedres for kr. 600,-
Ad 15. Forbedringer:	En kalfatringsmørtelfuge med denne placering må forventes, stort set at have udløbet den forventede levetid. Forbedringsandelen = 80 %
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 15. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning, bl.a. med begrundelse af, at der er tale om alm. vedligeholdelse.

Klagepunkt 16 er sammenkørt med klagepunkt 9

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 17. ---- Køkkenvindue har råd og borebilleangreb.	Jvnf. Foto nr. 31: Bundglasliste på <u>østvendt</u> vindue i køkken, har begyndende trænedbrydning. Endvidere er der enkelte huller efter borebilleangreb i bundkarmen. Bundkarmen virker dog relativ hård og fast ved prøvestikning. Vinduet er med fast karm uden oplukkelig ramme. BS har anført følgende i sin tilstandsrapport med karakteren K2: <i>"Bundglaslister mod vest har trænedbrydning i form af blødt og opfugtet træ."</i> Angrebene med borebiller er ikke beskrevet.
Ad 17. Konklusion:	Da der ikke er trænedbrydning i bundglasliste i vestvendt vindue, må det antages at BS har angivet forkert verdenshjørne. – Der kan kun konstateres trænedbrydning i det østvendte køkkenvindue. Borebilleangrebet i bundkarmen, må anses af begrænset betydning og omfang.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Det er en formel fejl, at BS har angivet forkert verdenshjørneorientering, samt ligeledes ikke at have gjort bemærkninger til de enkelte huller efter borebiller i bundkarmen. Begge forhold kunne være nævnt under samme punkt med den samme karakter K2, som BS har angivet trænedbrydningen med i bundglaslisten.

Ad. 17. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af bundglasliste, samt behandling af bundkarm med insektdræbende middel (eks. Gori 22/7) Skønnes at kunne udføres for ca. kr. 1.000,- (evt. Udskiftning af hele det faste vindue skønnes at kunne udføres for kr. 3.500,-)
Ad 17. Forbedringer:	I henhold til gængse levetidstabeller for udv. træværk, samt ud fra placering af vinduet, skønnes forbedringsandelen til 50 %
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 17. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen afventer en stillingtagen til forholdet når deres taksator har besigtiget skaden.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 18. ---- Sålbænke er ikke udført med drypkant.	Jvnf. Foto nr.32: Sålbænke er uhensigtsmæssigt udført uden fremspring. Den arkitektoniske "mindre heldige" udførelse medføre, at overfladevand på sålbænk, fra vinduerne løber ned ad underliggende brystningsmur, i stedet for at dryppe fri af denne, såfremt der var udført et fremspring, der kunne fungere som drypkant. Den uhensigtsmæssige udførelse kan med tiden give risiko for frostskafer i mørtelfuger. - Hvilket dog ikke kan ses at være sket endnu efter 28 år. Den konstaterede vandret gående revne i liggefuge under sålbænken (behandlet under klagepunkt 14) kan ikke siges at være betinget af det manglende fremspring af rulleskiftet (som konkluderet under klagepunkt 14). BS har ikke beskrevet forholdet omkring det manglende fremspring af sålbænken i tilstandsrapporten. Derimod, er der beskrevet at der forekommer revnedannelse i fuger under køkkenvindue pos. 2.1. i tilstandsrapporten.
Ad 18. Konklusion:	Den udførte sålbænk-konstruktion kan ikke decideret siges at være forkert, men snarer en uhensigtsmæssig arkitektonisk finurlighed som var mere eller mindre gængs på opførelsestidspunktet i firserne.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke en fejl af BS ikke at have gjort bemærkninger til den udførte sålbænk. Begrundelse: Når der ikke umiddelbart kan konstateres skader, der kan relateres til den aktuelle udførelse af

	sålbænken, er BS ikke forpligtiget til at gøre bemærkninger til forholdet.
Ad. 18. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 18. Forbedringer:	Ingen
Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 18. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning, med begrundelse i at konstruktionen har været almindelig gængs på opførelsestidspunktet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 19. ---- Udv. soveværelsesdør hænger og lukker dårligt, samt er utæt for træk.	Jvnf. Foto nr. 33: Todelt terrassedør fra soveværelse i østgavl hænger i hængsler og slæber kraftig på forneden på bund og sidekarm. Medfører et gab foroven, hvorfra det trækker kraftigt. Jvnf. Foto nr. 34: Døren kan kun lukkes med anvendelse af stor kraft udefra. I lukket tilstand kan der ikke konstateres problemer med døren – medmindre det blæser kraftigt. BS har ikke beskrevet forholdet i sin tilstandsrapport.
Ad 19. Konklusion:	Døren trænger til justering i hængsler og afhøvling i forkanten, samt foneden. Samt evt. nye tætningslister. Skævheden i dørrammen er ikke unormalt for større døre med kun glas i fyldning, da denne sjældent kan afstive døren tilstrækkeligt.
Ad 19. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke en fejl af BS ikke at have gjort bemærkninger til at døren til soveværelse binder/hænger og er utæt. Begrundelse: Der er ikke krav til at en bygningssagkyndig skal foretage funktionstest af alle døre og vinduer. I tilfælde af, at døren er blevet åbnet i forbindelse med ind og udgang, samt evt. stikprøvevis kontrol, og døren i denne forbindelse er blevet konstateret problematisk at åbne, skal BS naturligvis gøre en bemærkning om forholdet. At døre evt. udefra kan ses at hænge lidt, er ikke tilstrækkelig indikation for at døren binder, eller er utæt i

	betydende grad. Oplysning om forholdet vil normalt ligge i sælgers oplysningspligt.
Ad. 19. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Justering af døren, skønnes at kunne udføres for Kr. 2.500,- (kræver evt. udtagning af termorude og opretning af ramme, samt efterfølgende korrekt opkilning af termorude).
Ad19. Forbedringer:	Justering af døre betragtes som en normal vedligeholdelse. Forbedringsandel = 50 %
Ad 19. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 19. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen afventer at tage stilling til forholdet før deres taksator har vurderet forholdet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 20. ---- Åbne og revnede kantfuger mellem gulv og væg i både vandbelastet og ikke vandbelastet del, i badeværelse mod øst.	Jvnf. Foto. Nr.35: Revnet elastisk kantfuge med større åbninger mellem gulv og væg i bruseniche i badeværelse mod øst. Der forekommer samtidig en del mug og skimmel i fugematerialet, som indikerer, at det tilsatte mugmiddel (fungicid) ikke længere er virksomt. Jvnf. Foto nr. 36: Tilsvarende som i brusenichen, forekommer den åbne kantfuge mellem gulv og væg hele vejen rundt i badeværelse. Der har ikke kunnet observeret fugtbetingede skader i omkringliggende konstruktioner, som følge af de utætte fuger. Forholdet vurderes at have været visuelt tilgængeligt, ved BS besigtigelse i maj 2013 BS har ikke beskrevet forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 20. Konklusion:	Fugens tilstand med specielt sortmisfarvning (mug/skimmel) indikerer at fugen er af ældre dato og har gennemlevet den normale forventelige levetid på maksimalt ca. 10 år for en elastisk vådrumsfuge. Udskiftning af elastiske vådrumsfuger må påregnes at høre til almindelig vedligeholdelse.
Ad 20. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl af BS ikke at have gjort bemærkninger til de defekte/utætte og nedslidte vådrumsfuger i badeværelse

	mod øst. Forholdet burde have haft karakteren K3, da der er risiko for følgeskade på anden bygningsdel. Begrundelse: Forhold omkring vådrum – specielt kantfuger, hører til de områder der forventes at have en bygningssagkyndiges særlige opmærksomhed. Forholdet har helt klart været visuelt tilgængeligt og burde derfor have været beskrevet.
Ad. 20 . Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af kantfuge i hele badeværelset, skønnes at kunne udføres for kr. 2.000,-
Ad 20. Forbedringer:	Da fugen skønnes at have gennemlevet den forventelige levetid, sættes forbedringsandelen til 80 %
Ad 20. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 20. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning, da man anser udskiftning af fugen som almindelig vedligeholdelse.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 21. ---- Revner i marmorgulv i badeværelse mod øst.	Jvnf. Foto nr. 37: I badeværelse mod øst er der flere ældre sætningsrevner på tværs i gulv. Dels ud fra hjørne af bruseniche – dels foran toilet. Jvnf. Foto nr. 38: Revnerne er hårfine, men dog visuelt synlige, uden dog at have forsætninger (niveauforskydning i planet). Forholdet vurderes at have været visuelt tilgængeligt, ved BS besigtigelse i maj 2013 – om end svagt synlige. BS har ikke beskrevet forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 21. Konklusion:	Den begrænsede revnevidde sikre at der næppe kan ske vand/fugtnedsivning til underliggende konstruktioner. Endvidere forekommer revnerne udelukkende i ikke vandbelastede områder. De hårfine revner må anses at være at kosmetisk karakter og har ingen indvirkning på gulvets funktion.
Ad 21. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl af BS ikke at have beskrevet forholdet i tilstandsrapporten, hvor forholdet burde have været registreret med karakteren K1. Begrundelse: Selv om forholdet vurderes som "mindre

	alvorligt", er det et forhold der kan give anledning til usikkerhed hos en køber, når der ikke er informeret om forholdet i tilstandsrapporten.
Ad. 21. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af marmorfliser skønnes ikke nødvendig, da de hårfine revner ikke har/næppe kan føre til skader.
Ad 21. Forbedringer:	Ingen.
Ad 21. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 21. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning, da man ikke mener revnerne har betydning for gulvets funktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 22. ---- Manglende fuge og fastgørelse af toilet-kumme i badeværelse mod øst.	Jvnf. Foto nr. 39: Toiletskål i badeværelse mod øst mangler fastgørelse (kan løftes med hånden) og mangler tætlukkende fuge mod gulv.
Ad 22. Konklusion:	Den manglende fastgørelse medføre at toiletskålen kan rokke ved letter mekanisk påvirkning. Da der samtidig mangler tætlukkende fuge mellem toiletskål og gulv, er der stor sandsynlighed for at overfladevand med mikroorganismer fra badeværelset, kan trænge ind under toiletskålen, hvor der kan dannes en ildelugtende bakteriologisk ophobning.
Ad 22. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl af BS ikke at have beskrevet forholdet i tilstandsrapporten, hvor forholdet burde have været registreret med karakteren K2. Begrundelse: Selv om forholdet kan vurderes som "mindre alvorligt", er det et forhold der kan give anledning til usikkerhed hos en køber, når der ikke er informeret om forholdet i tilstandsrapporten.
Ad. 22. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Fastgørelse af toilet og udførelse af en tætlukkende fuge mellem skål og toilet, skønnes at kunne udføres for ca. kr. 600,-
Ad 22. Forbedringer:	Forbedringsandel = 0

Ad 22. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 22. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen afviser dækning med den begrundelse, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 23. ---- Synlige vandskader i gulv og skabsvægge under et anbragt gulvtæppe i skab i gang.	Jvnf. Foto nr. 40 + 41: Efter flytning af heldækkende tæppe i bunden af skab i gang, kunne der konstateres fugtskader på gulv, samt i skabssider. Da skadeårsag ikke umiddelbart lader sig identificere skønnes denne at være elimineret af tidligere ejer. Selvom skaden utvivlsomt har været til stede gennem nogle år, har denne ikke været umiddelbart visuelt tilgængelig for BS under dennes besigtigelse i maj 2013, som følge af et heldækkende tæppe – som KL oplyser at have ligget i bunden af skabet. BS har derfor heller ikke beskrevet forholdet i sin tilstandsrapport.
Ad 23. Konklusion:	Efter udbedring af skadeårsag (utæthed fra installation?) og udtørring af spånplade skabssider, vurderes yderligere skadeudvikling hindret. De fugtskadede skabssider befinder sig inde i et aflukket skab, hvorfor "skaden" må anses for et kosmetisk fænomen.
Ad 23 Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl af BS ikke at have gjort bemærkninger til fugtskaden i bunden af skabet. De fugtskadede skabssider burde have givet anledning til en K1 skades bemærkning. Begrundelse: Skaden har været skjult for BS med det heldækkende tæppe. – MEN det bør give anledning til nærmere undersøgelse hos en bygningssagkyndig, når der er udlagt et tæppe i bunden af et skab der indeholder varmtvandsbeholder og en del andre vandinstallationer. Hvis BS ikke mener sig i stand til at løfte tæppet, bør der have været taget forbehold for undersøgelse under tæppet.
Ad. 23. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Umiddelbart findes skaden af kosmetisk karakter. Men såfremt 2 stk. skabssider skal udskiftes, skønnes dette at kunne udføres for kr. 2.500,-

Ad 23. Forbedringer:	Forbedringsandelen = 0
Ad 23. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 23. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen afventer taksators besigtigelse inden der afgives svar om evt. dækning.

Skønsmandens erklæring Vedr. Litra B - udestue	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 24. ---- Litra B - udestue Utæt tagrende.	Jvnf. Foto nr. 42: Utæt tagrende samling ved udestue. Utætheden ses kun som en mindre revne i lodningen Jvnf. Foto nr. 43: Regnvand fra tagrende drypper ned og giver fugtskader både indvendigt i pudslaget langs sokkel og udvendigt ved bundramme. "Skaden" bærer præg af at være af ældre dato, og må antages at have været visuel tilgængelig under BS besigtigelse i maj 2013. Trods dette fremgår skaden ikke af sælgeroplysningen. BS har ikke beskrevet forholdet i sin tilstandsrapport.
Ad 24. Konklusion:	Under fortsat vedvarende opfugtning af sokkel i vinterhalvåret, er der risiko for frostskafer i sokkelpuds.
Ad 24. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl af BS ikke at have beskrevet forholdet, som skulle have haft karakteren K3. Begrundelse: Selve utætheden i tagrenden er så beskeden, at den ikke kan forventes umiddelbart at blive set. Men den udvendige fugtafregning på sokkel, samt den indvendige afskalning på sokkelkanten, burde have givet anledning til nærmere undersøgelse om årsagen.
Ad. 24. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skaderne på sokkelpuds er af beskeden størrelse og må anses – i sit nuværende stade – og placering som kosmetiske. Tætning af tagrende kan udføres med en butylgummi. Omkostning for dette anslås til kr. 200 (heraf materiale omk.: kr. 5) Såfremt pudslagt indv. skal repareres, kan dette anslås at kunne udføres for kr. 500,-
Ad 24. Forbedringer:	Tætning af tagrendesamlinger må anses som alm. vedligeholdelse. Ud fra alderen af tagrenden må forbedringsandelen sættes til 80 %
Ad 24 Eventuelle	Ingen

forligsdrøftelser:	
Ad 24. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen afventer taksators besigtigelse inden der afgives svar om evt. dækning.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 25. ---- Litra B - udestue Lodret fuge mellem udestue og hus mod vest er revnet.	Jvnf. Foto nr. 44: Elastisk fuge mod <u>vest</u> mellem glasudestue og hovedhus er delvist nedbrudt og har en del svind/indtørrings revner. Udgør dog fortsat en tæt forbindelse mellem hus og udestue. Jvnf. Foto nr. 45: Fuge mellem glasudestue og hovedhus mod <u>syd</u>, er udført med en bitumenimprægneret skumgummifuge (Dafa eller Illmod). <u>Fugematerialet bærer præg af ælde med overflade koagulering.</u> – Der er tvivl om hvorvidt denne fuge er udskiftet af tidligere ejer, da der foreligger en mail fra ejendomsmægleren om, at tidligere ejer <u>har</u> bestilt håndværker/ fået udført de i købsaftalen aftalte reparationer. Det er dog skønsmandens overbevisning, at denne fuge <u>ikke</u> er blevet udskiftet fornyelig. Netop denne fuge <u>mod syd</u> er beskrevet af BS i tilstandsrapporten under pos 3.3. – Men fugen er – trods ælde, intakt og tætlukkende. BS har beskrevet flg. Under pos 3.3 med karakteren K3: "Den lodrette fuge mod bygning A mod syd er defekt. Note: Risiko for fugtindtrængning".
Ad 25. Konklusion:	Den elastiske fuge ved <u>vest</u> gavl skønnes rimelig tæt mod at slagregn kan trænge ind. Men kan betegnes som udskiftningsmoden, under almindelig vedligeholdelse, da fugens normale levetid på 10 – 15 år vurderes at være gennemlevet. Da fugen mod vest, er den eneste fuge mellem glasudestue og hovedhuset, der kan betegnes som defekt, må det antages at BS har byttet om på verdenshjørnerne.
Ad 25. Fejl og forsømmelser:	Det er en <u>formel</u> fejl, at BS har byttet om på verdenshjørnerne, så der kan skabes usikkerhed hos køber om hvilke fuge der er tale om.
Ad. 25 Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af den elastiske fuge mod vest, skønnes at kunne udføres for kr. 1.000,-
Ad 25. Forbedringer:	Da den elastiske fuges forventelige levetid må antages at være udløbet, kan forbedringsandelen sættes til 80 %

Ad 25. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 25. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen afviser dækning, med begrundelse i at der er tale om almindelig vedligeholdelse.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 26. ---- Litra B - udestue Utæthed ved sammenbygning af tag mod hovedhus, både mod nord og øst.	Jvnf. Foto nr. 46: Få dage efter klager havde overtaget ejendommen, opdagede man, at når det regnede, trænge regnvand ind ved sammenbygningen mod syd facade på hovedhuset. Der kan ikke visuelt konstateres utætheder, eller markante fugtspor ned ad facademur her. Jvnf. Foto nr. 47: Tilsvarende som ovenfor, trænger der en del regnvand ind her fra samlingen mellem glastag og vest facade på hovedhus. På siden her, er der dog mere tydelige spor efter vandindtrængen (kalkstriber) Jvnf. Foto nr. 48: Oppefra kan det ses, at der ikke er udført en korrekt inddækning med indfræset løskantinddækning i facademur langs siden af taget, som der er udført foroven mod beboelsens sydfacade. Tætningen er alene udført med en elastisk fuge ind mod muren. Denne kan endvidere ses at have været udsat for reparationer gennem tiderne. Med fotoapparatets telelinse kunne det konstateres, at der mangler fugning ved zinkløskantens indfræsning i liggefuge ved sammenbygningen af tagfladen øverst mod beboelsens sydfacade. De nu konstaterbare forhold, vurderes også at have været visuelt konstaterbare under BS besigtigelse i maj 2013. BS har ikke beskrevet forholdene i sin tilstandsrapport.
Ad 26. Konklusion:	Den manglende fugning over zinkløskantens indfræsning i liggefuge for oven på taget, samt den manglende løskantinddækning i siden, må anses at være årsag til, at der nu kan trænge regnvand ind i udestuen. I det regnvand fra facadernes overflader trænger uhindret ned bag de mangelfulde inddækninger både foroven og i siden.
Ad 26. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at BS ikke har beskrevet de mangelfulde inddækninger, hvor karakteren K3 skulle have været anvendt.

	Begrundelse: Fra stige kunne den mangelfulde udførelse af fugen i siden konstateres og med kikkert fra samme position fra stigen, kunne den mangelfulde fugning ved løskanten konstateres.
Ad. 26. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udbedring af de mangelfulde inddækninger, skønnes at kunne udføres for ca. kr.: 10.000 (der må forventes anvendelse af lift for udførelsen)
Ad 26. Forbedringer:	Forbedringsandelen = 0
Ad 26. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 26. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen afviser dækning, med begrundelse i at der er tale om almindelig vedligeholdelse!!!

Skønsmandens erklæring

Litra C - Carport

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 27. ---- Litra C - carport Stor nedbøjning på carport tag.	Jvnf. Foto nr. 49: Carport taget har kraftige nedbøjninger både på langs og tværs af tagfladen. Jvnf. Foto nr. 50: Hele tagkonstruktionen er underdimensioneret og ikke udført håndværksmæssigt og fagligt korrekt. Der er kun anvendt 1 x 4 tommer brædder (25 x 100 mm) som "spærtræ". Øverst i det indsatte foto kan det ses, at spærhovedet er udført som 2 stykker 1 x 4 tommer brædder uden afstandsklods som sikringen for at kunne fungere som en sammensat bjælke, samt hindring mod udbøjning. Spærhoved og tænger er ligeledes udført med 1 x 4 tommer brædder. Fodrem langs facade er 2½ x 5 tommer planke. – Desuden er de bærende stolper ikke nedgravet, men monteret på stolpesten, der delvist er skjult under terræn. Carporten er kun forankret til hovedhuset gavl, hvilket udgør carportens eneste afstivning, da der ikke er udført diagonalafstivning Carportens konstruktionsopbygning har været visuelt konstaterbar ved BS besigtigelse i maj 2013. BS har ikke beskrevet forholdene ved carporten – udover utætheder ved tagrenden, samt manglende nedløbskæde.
Ad 27. Konklusion:	<u>Det må konkluderes, at alle anvendte dele i tagkonstruktionen er kraftigt underdimensioneret</u> (på nær taglægter som var godkendte på oplægningstidspunktet). Hvilket er årsag den store nedbøjning i tagkonstruktionen.

	Herudover er bygningens statiske stabilitet stort set ikke eksisterende jvnf. gældende normer. Bygningens højde og tyngde i tagkonstruktionen med tungt betontagsten, medføre en reel og nærliggende risiko for kollaps af ved større sne- eller vindbelastning.
Ad 27. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at BS ikke har beskrevet den fatale fejlkonstruktion af carporten, som har ført til større nedbøjning. Forholdet burde have været beskrevet med karakteren K3. Begrundelse: Nedbøjningen på carporten er så markant, at det burde have givet anledning til en nøjere undersøgelse af carportens statiske konstruktion.
Ad. 27. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes, at der kan ske opretning af nuværende nedbøjning, samt at alle spærdele og fodremme kan forstærkes med pålaskning af kraftigere tømmer. Herudover skal der udføres diagonalafstivning i tagskiven (ved vandret spærfod), samt etablering moment stabilt forankring ved de to forreste søjler i terrænniveau. Skønnet omkostninger for forstærkning af carport, skønnes at kunne udføres for kr. 50.000,-
Ad 27. Forbedringer:	Forbedringsandel = 0
Ad 27 Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 27 Eventuelt	Ejerskifteforsikringen afventer taksators besigtigelse inden der afgives svar om evt. dækning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 28. ---- Mos på tag af Litra C (carport)	Jvnf. foto 51: Betontagsten på carport har partiel mosbegrøning i løstsiddende og delvist affaldne puder. Tagsten under mosbegrøning (lyse felter) er sund og intakt. Hvilket indikerer at mosbegrøningen ikke gror ned i betontagstenen. BS har ikke beskrevet forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 28. Konklusion:	Der kan ikke ses steder hvor mosbegrøning vurderes at have skadelig indvirkning på tagstenens

	funktion/holdbarhed, eller levetid. Hvilket er i overensstemmelse med BYGERFA blad nr. 04 05 28, som bl.a konkludere flg.: <i>Generelt betragtet øger begroninger ikke risikoen for skader, der kan have indflydelse på materialernes levetid.</i> Mos og algebegroninger er mere et æstetisk problem. (Kan dog i visse tilfælde ved tynde lette inddækninger give løft i disse – samt have en skadelig virkning ved visse fejlproducerede bølgeeternittagplader – ingen af disse forhold er dog gældende i det aktuelle tilfælde).
Ad 28. Fejl og forsømmelser:	I det aktuelle tilfælde, er det ikke en fejl, ikke at have beskrevet mosforekomsten på betontagstenene. Begrundelse: Selv om det tilrådes en bygningssagkyndig, altid at bemærke større mosbegroninger på tagflader, er det mere af hensyn til, at der ikke kan opstå usikkerhed hos en køber om bedømmelsen af ejendommen. Da det aktuelle forhold ikke kan give anledning til skade, anses den manglende registrering af mosbegroningen, kun som en "formel fejl", der ikke lastes BS.
Ad. 28. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 28. Forbedringer:	Ingen
Ad 28. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 28. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning jvnf. fremsendt bilag.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 29. ---- Mos på tag af Litra D (udhus ved carport)	Jvnf. foto 52: Der er stort set ingen mosbegroning på udhustaget. BS har derfor ikke beskrevet forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 29. Konklusion:	Mosbegroningen er af så beskedent et omfang, at forholdet dårligt kan anses for registrerbart.

Ad 29. Fejl og forsømmelser:	I det aktuelle tilfælde, er det ikke en fejl, ikke at have beskrevet mosforekomsten på betontagstenene. Begrundelse: Mosbegrøningen, må anses af så ubetydeligt et omfang, at en registrering vil være meningsløs.
Ad. 29. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 29. Forbedringer:	Ingen
Ad 29. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 29. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen har afvist dækning jvnf. fremsendt bilag.

Skønsmandens erklæring

Litra E – udhus i bunden af haven

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 30. ---- Litra E - udhus Utætte tagpladesamlinger på nord tagflade.	Jvnf. Foto nr. 53: Udhus i bunden af haven har Decra stålpladetag på den ene side med tagpap undertag udlagt på fast underlag af brædder. Jvnf. Foto nr. 54: Stålpladetaget bærer præg af at være oplagt af en ikke fagmand. Specielt tagplader ved rygning er ikke tætte i overlæg og gaber en del. Forholdet må anses at have været visuelt konstaterbart under BS besigtigelse i maj 2013, men er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 30. Konklusion:	De utætte pladesamlinger giver anledning til at slagregn og fygesne kan trænge ind under tagplader. Da der imidlertid er svejset undertagspap på fast underlag, anses der ikke risiko for fugtbetingede følgeskade på anden konstruktion. Loftbrædder indvendig i udhus fremstår uden fugtspor og indikere at der ikke trænger vand ind.
Ad 30. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at BS ikke har beskrevet de utætte tagpladesamlinger, som skulle have været angivet med karakteren K2 (ingen følgeskaderisiko)
Ad. 30. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Tilretning af tagplader skønnes at kunne udføres for kr. 1.500,-

Ad 30. Forbedringer:	Forbedringsandel = 0
Ad 30. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 30. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen afventer taksators besigtigelse inden der afgives svar om evt. dækning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 31. ---- Litra E - udhus Nedslidt tagbeklædning på syd tagflade.	Jvnf. Foto nr. 55: PÅ tagflade ind mod naboen er der kun oplagt underpap oven på bræddeunderlag. Underpappen er ikke beregnet som egentlig tagdækning og bære præg af slid og nedbrydning med en del revner og reparationer. Der kan dog endnu ikke ses fugtspor på loftbrædder indvendigt i udhus. Forholdet må anses at have været visuelt konstaterbart under BS besigtigelse i maj 2013, men er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 31. Konklusion:	Tagdækningen på syd tagfladen må anses som ufærdig. Loftbrædder indvendig i udhus fremstår uden fugtspor og indikere at der ikke trænger vand ind.
Ad 31. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at BS ikke har beskrevet den ufærdige tagdækning på syd tagflade, som skulle have været angivet med karakteren K3. Begrundelse: Der må anses en vis risiko for vandnedsivning (følgeskade) inden for overskuelig tid, da undertaget er meget mangelfuldt oplagt.
Ad. 31. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Montering af enten en modstandsdygtig overpap, eller montering af Decra tag som på nordsiden. Skønnes at kunne udføres for ca. samme beløb kr. 4.000,-
Ad 31. Forbedringer:	Forbedringsandel = 0

Ad 31. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 31. Eventuelt	Ejerskifteforsikringen afventer taksators besigtigelse inden der afgives svar om evt. dækning.