

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13135

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget torsdag d. 9. januar 2014 i tidsrummet mellem kl. 10.00 og 13.30.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Terræn ligger generelt for højt ved facade mod vejen (mod vest), og terræn fremstår med fald ind mod bygningen, hvorfor der ses fugtindtrængning i facademurværk og sokler.
2. Ventilationsriste i sokkel ligger under terræn hvormed der er fugtindtrængning til sokler og bagvedliggende konstruktioner.
3. Tæt og høj beplantning ved facade mod xx, som giver fugt i facade.
4. Sokkelpuds på facade/ sokkel mod xx er løst siddende, og der ses revne mellem facade og sokkelpuds.
5. Terræn ved gavlmur mod syd er for højt og giver fugt i murværket.
6. Fugt i facade, murkrone og afdækning – primært mod vest.
7. Generelt buler og revner i facadepuds, og når der trykkes på bulerne, kommer der vand ud af dem.
8. Fugtindtrængning ved overgang flunke/ kvist p.g.a. af defekt mørtelinddækning.
9. Der kan konstateres flere revenede og løse skifertagplader mod vest.
10. Inddækning under kvist mod vest er "åben" ned mod skifertagpladerne.
11. Flere skifertagplader ved skotrende og under kvist mod vest er manglende eller løse.
12. Manglende lukning af rille i facademurværk over glasoverdækning.
13. Manglende tætning med fuge mellem bundstykke i vinduer og døre ned mod henholdsvis trappesten og sålbænke.
14. Fugt i betongulv under trægulv i stue.
15. Fugt og salpeterudblomstringer i bagmur i stue, i teknikskab samt i skab under køkkenvask. Dette har givet rustpletter efter skruer på fodpaneler og synlige

	malerreparationer på bagmur i stue.
Klagers påstand:	KK er af den opfattelse, at BB i forbindelse med sin gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten burde have registreret og beskrevet de anførte klagepunkter, og at ovenstående forhold giver "nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger".
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den byggesagkyndige har følgende bemærkninger til klagepunkterne: 1. Der er ikke antydninger af opfugtning, og det udlagte granitdækken bortdræner overfladevandet. Der er ingen skadesrisiko. 2. Der er ikke antydninger af indtrængning af fugt eller vandindtrængning og indeholder ingen skadesudtryk. 3. Et træ optager vand fra grunden og er derved med til at holde grunden tør. Situationen indeholder ingen skadessituation. 4. Forholdet vedr. løst sokkelpuds mod xx skulle have været indskrevet i tilstandsrapporten. 5. Grund og mur er ud i et, hvilket er velkendt af datidens byggeri. Forholdet vedr. uens pudsning er beskrevet i tilstandsrapporten og omhandler ikke yderligere skader. 6. Forholdet vedr. fugtophobning er ikke en afvigelse fra sammenlignelige huse af samme alder og byggeskik. Forholdet har eksisteret i hele husets levetid fra 1900 og er ikke et udtryk for nogen skade. 7. Forholdet omkring afskalninger er beskrevet, og hvorvidt ejendommen er overfladebehandlet med en egnet eller ikke egnet maling er ikke indeholdt i tilstandsrapporten. Det vurderes dog, at malingen umiddelbart ikke har noget med afskalninger at gøre. 8. Den lodrette åbentstående fuger mellem flunke på kvist og kvistfront er

	en normal løsning, da evt. fugt skal fanges af en bagvedliggende tæt konstruktion. Situationen er ikke et skadesudtryk og er ikke udtryk for nogen utæthed. 9. Når taget er over 100 år gammelt, kan det ske, at en skiferplade løsner sig og skrider, og der er en til alle tider forventelig vedligeholdelse af gamle skifertage. Taget er efterset meget omhyggeligt, og enhver skreden skifter er noteret. Det har ikke været muligt at besigtige taget på kvisten p.g.a. af den store højde, men i tilstandsrapporten er denne tagdel kasseret på grund af for ringe fald. 10. At der er åbent mellem kvistinddækning under kvist og skifertaget kan ikke ses, og det afvises derfor, at dette forhold er en konstaterbar mangel. 11. Forholdet er besvaret under punkt 9. 12. Rille i murværket over glastag er af kosmetisk karakter, men burde have været nævnt i tilstandsrapporten. 13. Sådant som vinduer og døre fremstår ned mod sålbænke og trapper er en anderkendt løsning og godkendt af Byggeskadefonden. 14. I forbindelse med andet eftersyn (efter udarbejdet tilstandsrapport) er der foretaget fugtmålinger på gulv i både klinkegulv i køkken og trægulv i stue og ikke målt fugt, som indikerer fugt i gulvkonstruktionen. 15. En byggesagkyndig skal ikke nødvendigvis bruge fugtmåler for at afgrænse fugt. Der er ikke foretaget fuglmålinger i murværket af denne grund.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen for besvarelse af skønsmandens erklæring var skyet, med en del regn. Temperaturen var ca. 3-5 grader og med en svag vind.
Øvrige forhold:	Der blev i forbindelse med afholdelse af

	syns- og skønsforretningen ikke drøftet forlig på de enkelte punkter, da syns- og skønsmanden fandt, at der var for stor uenighed om de enkelte punkter. I forbindelse med afholdelse af skønforretningen var alle parter enige om, at klagepunkt 16, 17 og 18 ikke var relevante for skønmanden at besvare i forhold til den faktuelle tilstandsrapport, men var klagepunkter, som retter henvendelse til ankenævnet og dennes behandlingen af sagen.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Terræn ligger generelt for højt ved facade mod vejen (mod vest), og terræn fremstår med fald ind mod bygningen, hvorfor der ses fugtindtrængning i facademurværk og sokler.	Terræn mod vest ud mod fortov er belagt med knuste skærver, ca. 1½ m fra sokkelkant og ud til fortovskant. Dog forekommer der flisebelagt terræn fra fortovskanten og ind til entrétrappen. Ved det nordvestlige hjørne er skærverne fjernet, og terræn gravet ca. 30-40 cm af, således det er i niveau med naboens indkørsel og fortovet ud mod xx. Mellem det opgravede område ved nordvestlig hjørne og de udlagte skærver forekommer der et relativt stort tujatræ samt en lav tæt bevoksning, som fylder mellem 100-120 cm af facadeforløbet. Ved det nordvestlige hjørne forekommer der et tagnedløb, som KK oplyser, at de har gravet fri, da dette har været helt tildækket af terræn. Terrænet har en hældning ind mod ejendommens fundament på ca. 10 cm fra fortovskant og ind mod soklen, der hvor der forekommer granitskærver.
Ad 1. Konklusion:	Det er synligt, at terrænet har et fald ind mod bygningen, hvilket kan ses og registreres med det blotte øje og uden udlægning af retskinne/ vaterpas. Ligeledes er det synligt, at terræn på nordvestlig hjørne har været tildækket på en del af soklen samt over tagnedløbsbrønd. Det skønnes, at terræn, udlagt med knuste granitskærver, er uændret i forhold til BB's besigtigelse, og at terrænet på nordvestlig hjørne er udgravet af KK, efter udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB skulle have haft anført, at der forekommer et fald på terrænet ind mod bygningen, og anført dette forhold med en karakter K1. Tilsvarende burde BB have haft anført, at tagnedløbsbrønd på nordvestlig hjørne var tildækket med jord og anført dette forhold med karakterne UN.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Som terrænet fremstår i dag, er det umiddelbart ikke muligt at etablere fald ud mod fortovet, andet end soklen tildækkes yderligere. Derfor skal der etableres et dræn langs husets fundament, som tilsluttes den eksisterende tagnedløbsbrønd på nordvestlig hjørne. Etablering af omfangsdræn og tilslutning til eksisterende tagnedløbsbrønd vurderes at kunne udføres for kr. 8.000,00 inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Etablering af dræn og tilslutning til tagnedløbsbrønd vurderes ikke at indebære en forbedring.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Ventilationsriste i sokkel ligger under terræn, hvormed der er fugtindtrængning til sokler og bagvedliggende konstruktioner.	Ejendommens beboelse (litra A) er en byejeendom, som er opført i 1900. Ejendommen er oprindeligt opført med en krybekælder/ ventileret hulrum under træbjælkelaget ned mod terrænet. Dette har indbefattet, at der også har forekommet ventilationsriste i den udvendige sokkel for ventilation af hulrummet mellem træbjælkelaget og underliggende terræn. På et tidspunkt er ejendommen blevet istandsat, og en af disse istandsættelser har bl.a. været at etablere terrændæk med støbte betongulve i stueetagen. I den forbindelse er ventilationshullerne ikke blevet lukket/ muret til. Ristene (2 stk.) ses synlige i sokkel, og underkant af ventilationsrist er ca. i niveau med overkant af granitskærvene i terræn ud mod gaden.
Ad 2. Konklusion:	Det vurderes, at forholdet med ventilationsriste i soklen har været synligt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det vurderes dog ikke, at den manglende afblænding af ventilationsristene har og vil forårsage øget fugt i murværket.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at BB skulle have anført, at der forekommer manglende afblænding af ventilationsristene i sokkel i forbindelse med, at der er blevet etableret terrændæk indvendigt i boligen. Forholdet skulle have været anført med K0.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For lukning af de 2 ventilationsriste i soklen skønnes dette at kunne udbedres for kr. 800,00 inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Lukning af hullerne vurderes ikke at indebære en forbedring.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Tæt og høj beplantning ved facade mod xx som giver fugt i facade.	Der kunne konstateres træ og plantevækst mod vest (xx). Mod fortov forekommer der et ældre træ, som ligner en Tuja. Træet har en høj langstrakt krone, der strækker sig fra ca. 1½ m over jord og op til trækronen. Træets højde er ca. 7 til 8 m som husets højde. Ved terrænet under træet forekommer der mindre plantevækst i form af små buske.
Ad 3. Konklusion:	Som træet er og forefindes mod vest, vurderes træet ikke at have væsentlig indflydelse på den fugt, som forekommer indvendigt i bagmure. Dette også henset til, at træet forekommer på vestfacaden, og at facaden i løbet af dagen vil få dagslys/ sol, så facaden kan udtørre.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at BB ikke skulle have beskrevet forholdet omkring træ og buske ved vest facaden, da at det vurderes, at denne beplantning ikke har indflydelse på fugtophobninger i bagmuren til beboelsen.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fældning og fjernelse af buskads vurderes at kunne udføres for kr. 4.000,00 inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Forbedring - ingen
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Sokkelpuds på facade/ sokkel mod xx er løst siddende, og der ses revne mellem facade og sokkelpuds.	Som tidligere nævnt er ejendommen ca. 110 år gammel, og på opførelsestidspunktet var det almindeligt at grundmure husene. Hvorvidt huset er grundmuret eller støbt på et betonfundament, har ikke været muligt at konstatere. Begge konstruktioner var almindelig kendt byggeskik på opførelsestidspunktet. Udenpå fundamentet er der påstøbt en ca. 3 cm tyk sokkel, afsluttet ind mod murværk, med en skrå kant udadtil. Sokkelpudsen er malerbehandlet. Ved overgang fundament/ facade ses sokkelpudsen at slippe ind mod fundamentet, hvilket har givet en ca. 3-4 mm åben revne. Når der bankes med skaftet af en skruetrækker på sokkelpudsen, høres der hulrum bag pudsen.
Ad 4. Konklusion:	Som sokkelpudsen fremstår med revnedannelser ind mod bagvedliggende facade og fundament, er det syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet skulle have været beskrevet af BB i tilstandsrapporten.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der burde i tilstandsrapporten have været beskrevet, at der forekommer løs sokkelpuds, og at dette har givet en revnedannelse ind mod murværket. Skaden burde have været anført med K1, da det vurderes, at der ikke vil kunne trække vand ind til bagvedliggende murværkskonstruktioner, og at dette ikke er årsagen til, at der forekommer fugt i bagmuren.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For at udbedre skader på sokkel mod vest vurderes det nødvendigt at fjerne al sokkelpuds inkl. det, som er ført under terræn. Herefter kan ny sokkelpuds udføres i hele facadens længde fra entrédør til nordvestlig hjørne. Ovennævnte vurderes at kunne udføres for kr. 4.800 inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Som soklen er og forefindes på nuværende tidspunkt, vil en opretning af soklen udgøre en forbedring på 90 %.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Terræn ved gavlmur mod syd er for højt og giver fugt i murværket.	Terræn mod syd er flisebelagt i indkørsel til ejendommens baggård og garage. Mellem kørearealet og ind mod sydvendt gavl er der udlagt brosten/ kampesten som belægning. Terræn har ad åre hævet sig, således at det på nuværende tidspunkt ligger i niveau eller endda lidt over indvendige gulve. Ligeledes er terrænet så højt, at en eventuel forekommende sokkelkant er tildækket. Som følge af det høje terræn ind mod gavlmuren ses der skader i murværket i form af frostafskalninger og fugt i murværket bag den pudsede facade.
Ad 5. Konklusion:	Som terræn er hævet, og som gavlmurens beskaffenhed er, er der stor risiko for, at der vil kunne opstå fugtskader i gavlbagmuren. Dette også henset til, at der ikke forekommer en beskyttende sokkelpuds, som kan aflede eventuelt regnvand og sne, som løber ind mod/ i gavlmuren.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet omkring det høje terræn burde have været anført i tilstandsrapporten, henset til de synlige skader, som også kan ses i murværket tæt på terrænet.

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Som terrænet er og forefindes i dag, vurderes det ikke muligt at sænke indkørslen i et omfang, som er tilstrækkeligt til at sikre gavlmuren. Derfor er en udbedring at etablere et dræn langs gavlmuren og en fugtsikring ind mod gavlmuren, afsluttende med en sokkelkant. Drænet skal tilsluttes en kloak eller tagedløbsbrønd, som forefindes til højre for entredør mod vest. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at fugtsikring af gavlmur ved terræn mod syd som beskrevet ovenfor, vil udgøre en udgift på kr. 30.000 inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Da der grundlæggende ikke forefindes nogen form for sokkelpuds, fugtsikring og dræn langs gavlen, vurderes forbedringen at være 100 %.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Fugt i facade, murkrone og afdækning – primært mod vest.	Ejendommens facader er ud fra den tilstandsrapport, som BB har udfærdiget, med hulmur. For- og bagmur består af tegl/ kalksandsten. Udvendigt er sydgavlen pudset og overfladebehandlet med en plastmaling. På facade mod henholdsvis øst og vest samt nordvendt gavl er facadesten blot overfladebehandlet med plastmaling. Tilsvarende er murkroner og afdækninger pudset og malerbehandlet med plastmaling. Grundlæggende vurderes en del af murværket at være et kompakt massivt murværk, primært de langsgående facader. I de 2 facader mod øst og vest kunne der ikke i det udvendige facademurværk konstateres fugt i væsentligt omfang som giver anledning til bemærkninger. Ligeledes kunne der i nordvendt gavl heller ikke konstateres fugt, som ligger ud over det forventelige. Derimod kunne der i den sydvendte gavl mod indkørsel, primært i den nederste del af gavlmuren, konstateres fugt. Dette har bevirket, at der forekommer en del

	løstsiddende og enkelte steder begyndende affaldet facadepuds. Tilsvarende kunne der i murkroner og afdækninger ses løs og revnet puds. Ved en nærmere besigtigelse af den pudsede gavl mod syd kunne der registreres, at der bag malingen/ pudslaget forekom meget fugt.
Ad 6. Konklusion:	Det vurderes, at den væsentligste årsag til de afskalninger, der forekommer i sydvendt gavl, skyldes manglende tilstrækkelig åndbarhed af de afsluttende overfladebehandlinger af puds og maling samt ikke tilstrækkelig fugtsikring ned mod terrænet.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	BB har i sin skadesbeskrivelse anført, at "Sydgavlen er uens i gavlens pudsning", og "Det udvendige murværk er stedvist lettere uens og med smårevner og afskalninger. Se hjørnet ved entredør" og givet disse skader K1. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at BB ved en simpel bankeprøve på sydgavlens pudsede murværk, ville have kunnet konstatere, at pudslaget også var løstsiddende og med begyndende afskalninger og revnedannelser. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at den beskrivelse, som BB har anført i tilstandsrapporten, ikke retvisende beskriver sydvendt gavls tilstand. De skader, der forekommer med løstsiddende puds, revnedannelser og afskalninger, burde have haft karakter K3 sammen med en note, som indeholder hvilket følgeskader, disse skader kan indebære.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Med den beskaffenhed sydvendt gavl er og forefindes i i dag, bør hele gavlens puds og maling afrenses, hvilket kan gøres ved en sandblæsning. Ligeledes bør den afsluttende murkrone afrenses på tilsvarende vis, da pudslaget også på murkrone ved syd gavl forekommer med skader og ikke vil være mulig at medtage i forbindelse med afrensningen. Herefter kan en ny oppudsning af gavlen

	udføres med pudsmørtel og tilsvarende malerbehandles med en egnet og diffusionsåben maling. Omkostningerne for opretning vurderes at kunne udføres for kr. 80.000 inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Gavlen er som tidligere beskrevet pudset og malet, og det vurderes, at denne overfladebehandling er mellem 4-6 år gammel. En normal levetid for en gavl, inden den skal behandles på ny vurderes at være mellem 8–12 år. Det er skønmandens vurdering, at det er overfladebehandlingen (pudslaget eller malingen), som er årsagen til de skader, som ses i gavlmuren og derved reducerer gavlens levetid, og udgør forbedringsandel på 50%.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Generelt buler og revner i facadepuds, og når der trykkes på bulerne, kommer der vand ud af dem.	Der henvises til den generelle beskrivelse af ejendommens facader under klagepunkt 6. Forholdet vedr. sydgavl er ligeledes beskrevet under klagepunkt 6. Der kunne ikke på øst- og vestfacade samt nordvendt gavl konstateres buler og afskalninger af maling.
Ad 7. Konklusion:	Hvorvidt ejendommens udvendige murværk er overfaldebehandlet med en diffusionsåben maling eller ej, ligger uden for, hvad en tilstandsrapport skal indeholde, og der kunne ikke konstateres skader i øst- og vestfacade samt nordvendt gavl.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	BB ikke begået fejl og forsømmelse vedr. dette klagepunkt.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er ingen skade og derfor ej heller en udbedringsudgift.

Ad 7. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger
Ad 8. Fugtindtrængning ved overgang flunke/ kvist p.g.a. af defekt mørtelinddækning.	Kvist mod vest (xx) er udført således, at front af kvist er opmuret i en mursten, som er overfladebehandlet med plastmaling. Kvistflunker er udført i skiferbeklædning. Dog er front af kvist ført rundt hjørne på kvist og ind mod flunken i ca. murens tykkelse. Ved sammenbygning af tag til side af front af kvist ses en zinkinddækning. Ved overgang flunkbeklædning af skifer og murværk forekommer der ca. 1 cm bred sammenbygningsrevne.
Ad 8. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at ejendommens flunke og muret front er fra bygningens opførelsestidspunkt, og der er ikke sket væsentlige ændringer i denne konstruktion siden opførelsen. Der er umiddelbart ingen tegn på, at der er sket fugtindtrængning til tagkonstruktionen. Der har dog ikke været adgang til skunkrum for besigtigelse af spær, som støder ind til flunken/ kvisten. Ved fugtmålinger på loft i stue kunne der ikke konstateres forhøjet fugtindhold på loftet.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke, at BB har begået fejl ved ikke at anføre dette forhold omkring revne mellem flunke og muret front af kvist, henset til at huset er udført således og har stået så mange år, uden der ses synlige tegn på fugtindtrængning.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes ikke, at forholdet skal oprettes eller udbedres.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen udbedring – ingen forbedring.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Ad 9. Der kan konstateres flere revende og løse skifertagplader mod vest.	Beboelsens (litra A) tagkonstruktion er et sadeltag af hanebånd, udvendig belagt med eternitskiferplader. Mod henholdsvis have og vej er der monteret en større kvist. Kvist mod vest er en almindelig frontkvist med muret front. Kvist mod have er en større taskekvist, opført i lette materialer/ træ. Mod vest kunne der konstateres en enkelt manglende skiferplade under tagvindue samt et par revnede skiferplader. Der kunne dog ikke konstateres fugtindtrængning i form af fugtskjolder på skrå- og skunkvægge på 1. sal eller loft i stueetagen. Det har ikke været muligt at besigtige taget på undersiden i skunkrummet. Mod øst (have) kunne der konstateres adskillige løse, manglende og defekte eternitskiferplader under taskekvisten.
Ad 9. Konklusion:	Det kan ikke udelukkes, at der, som taget forefindes under kvist mod øst (baggård), vil kunne forekomme utætheder i form af indtrængning af slagregn. Ligeledes vil der kunne ske indtrængning af fugt, hvor der mangler skiferplader under tagvindue mod vest.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Som taget er og forefindes skulle BB have haft anført forhold omkring manglende, løse og defekte eternitskiferplader og skulle havde anført disse forhold med K3, da der reelt er risiko for indtrængning af fugt til bagved liggende konstruktioner.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Eternitskifertaget skal eftergås af blikkenslager, og hvor der konstateres skader, bør taget oprettes. En opretning af skaderne vurderes at ville kunne udføres for kr. 18.000 inkl. moms.
Ad 9. Forbedringer:	Udbedringerne vurderes ikke at udgøre forbedring af taget.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Ad 10. Inddækning under kvist mod vest er "åben" ned mod skifertagpladerne.	Som tidligere beskrevet under besvarelse af klagepunkt 8 er front af kvist mod vest en muret frontkvist. Hvor sider af frontkvist sammenbygges med eternitskifertaget, er dette udført med en zinkkappe, som dog delvist er malet og tilpudset.
Ad 10. Konklusion:	Sammenbygningen mellem eternitskifertaget og den murede del af frontkvist mod vest vurderes at være udført korrekt, og der ses umiddelbart ingen skader på denne bygningsdel.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke begået fejl og forsømmelser
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 10. Forbedringer:	Ingen udbedring – derfor ingen forbedring.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Ad 11. Flere skifertagplader ved skotrende og under kvist mod vest er manglende eller løse.	Taget er som på den øvrige del af ejendommens tagflader belagt med eternitskifer på frontkvist mod vest. Der konstateres et par løstsiddende eternitskiferplader på taget til kvisten.
Ad 11. Konklusion:	BB har i tilstandsrapporten anført, "Tagfladen mod nord er med skreden skifer. Note: Tagets tæthed forudsætter skifer uden mangler". Forholdet er anført med karakter K2. BB bekræfter skaden korrekt, at der på nordsiden af kvisttaget mod vest forekommer skreden/ løstsiddende skifer.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	BB har givet skaden en karakter K2.

	BB har i noten indikeret, at der er risiko for, at som følge af de løstsiddende/ skredne eternitskiferplader, kan der forekomme utætheder. Derfor skulle BB have anført forholdet med K3.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes, at tilpasning og fastgørelse af de skredne/ løstsiddende eternitskiferplader vil kunne udbedres for kr. 2.000 inkl. moms.
Ad 11. Forbedringer:	Det vurderes ikke, at der vil ske en forbedring af taget, henset til, at eternitskiferpladerne blot fastgøres og lægges korrekt på plads.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Manglende lukning af rille i facademurværk over glasoverdækning.	I murværket under gesimskanten og over glastaget (litra B) ses der rillet flere riller, antageligvis til en inddækning ned mod glastaget. Rillen er udfræset med vinkelsliber eller anden lignende skæremaskine. Rillerne er i en dybde af 2-3 cm ind i facademuren.
Ad 12. Konklusion:	Det vurderes umiddelbart, at der ikke er risiko for indtrængning af fugt i murværket, henset til, at rillerne forefindes under gesimskant og tagrende.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde have været anført med K2 i tilstandsrapporten af BB. Forholdet er synligt og kan konstateres fra træterrasse mod baggård.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringerne vurderes at kunne udføres med simple pudsreparationer, efterfulgt af malerbehandling. Dette vurderes at kunne udføres for kr. 2.600 inkl. moms.
Ad 12. Forbedringer:	Det vurderes ikke, at udbedring af skaden udgør en forbedring.

Ad 12. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Manglende tætning med fuge mellem bundstykke i vinduer og døre med mod henholdsvis trappesten og slåbænke.	I ejendommens forefindes der traditionelle dannebrogsvinduer, henholdsvis i facade mod øst og vest. Under vinduer mod vest forefindes der sålbænke, belagt med en skiferplade. Mod baggård er sålbænken en traditionel insitustøbt sålbænk, som er pudset og malerbehandlet. Mellem bundstykke af vindue og skifersålbænk mod vest konstateres der ilagt en sort silikonefuge. Under det ene vindue mod øst forekommer der ingen silikonefuge mellem bundstykke af vindue og insitustøbt sålbænk. Under bundstykke til yderdøre forefindes der ingen tætsluttende fuge med mod fundament/ trappesten.
Ad 13. Konklusion:	Vinduerne mod vest har silikonefuge mellem bundstykke og sålbænk. Vindue mod vest har ingen fuge mod sålbænk, men vurderes dog udført håndværksmæssig korrekt, da sammenbygningen uden fuge ned mod sålbænken er en almindelig kendt udført konstruktion. BB burde i tilstandsrapporten have anført, at der ikke forekommer tætsluttende fuge under dørtrin til de to yderdøre.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	BB burde i tilstandsrapporten have anført, at der ikke forekommer tætsluttende fuge under dørtrin til de to yderdør.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For etablering af fuge under bundstykke til de to yderdøre vurderes dette at kunne udføres for kr. 600 inkl. moms.
Ad 13. Forbedringer:	Fuge under bundstykke vurderes ikke at udgøre en forbedring.

Ad 13. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Ad 14. Fugt i betongulv under trægulv i stue.	Der kan i stue konstateres, at der forekommer støbt betondæk, hvorpå der er udlagt et massivt trægulv. Mellem trægulvet og underliggende betondæk forekommer en plastfoliemembran. Der er foretaget fugtmålinger på oversiden af trægulvet, som ikke indikerer fugtighed i trægulvet.
Ad 14. Konklusion:	Det vil kun være muligt for BB at konstatere den fugt under trægulvet, ved at demontere trægulvet ved overgang ind til køkkengulvet.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Destruktive indgreb såsom afmontering af gulvbrædder ligger udenfor huseftersynets ordning, som er en visuel og ikke destruktiv undersøgelse. BB har som følge heraf ikke haft mulighed for at registrere evt. fugt under trægulvet.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er ikke foretaget nærmere undersøgelse af, hvorvidt der forefindes fugt under trægulvene, og der kan derfor ikke anslås en udbedringspris for evt. opretning af fugt i gulvkonstruktion under trægulvene.
Ad 14. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Fugt og salpeterudblomstninger i bagmur i stue, i teknikskab samt i skab under køkkenvask. Dette har givet rustplette efter skruer på fodpaneler og synlige malerreparationer på bagmur i stue.	Bagmur på facade og bagmur på gavl i stue og køkken er pudsede vægge, som er malerbehandlet glasvæv. Glasvæven forekommer bulet og løstsiddende, og der ses adskillige mindre reparationer på væggene, primært i stuen. I teknikrum samt bagvæg i skab fremstår væggene som pudsede og malede overflader. Der kunne ved fugtmålinger konstateres forhøjet fugtighed i bagmure på facade mod vest og i murpillerne mellem vinduespartierne ca. 80 cm op. I gavlbagmur mod nord i stue forekom der fugt ca. 70-90 cm op i bagmuren.

	Ligeledes kunne der måles fugt i bagmur i teknikrum og i skab under køkkenvask.
Ad 15. Konklusion:	Som bagmur i stue, køkken, teknikrum og under køkkenskab er og forefindes, skulle dette have fået BB til at foretage yderligere undersøgelse i form af fugtmålinger. Samtlige vægge fremstår med et fugtindhold, som indikerer, at der er et forhold, som bør undersøges nærmere.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Som beklædningen forefindes i/ på bagmure i stue og køkken, skulle dette have foranlediget BB til at foretage yderligere undersøgelser i form af fugtmålinger. BB skulle i forbindelse med gennemgangen have beskrevet, at der forekom fugt i bagmuren i stue, køkken og teknikskab samt i bagvæg i skab under køkkenvask og anført dette forhold karakterne UN.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For at udbedre skaderne vurderes det nødvendigt, at al beklædning fjernes fra bagmuren, dvs. glasvæg og puds. Derefter skal det konstateres, om der er en tilstrækkelig egnet fugtspærre mellem underliggende fundament og overliggende murværk, både i for- og bagmur. Herefter skal der ske en udtørring af murværket, hvorefter der kan ske en ny malerbehandling af murværket. Ovenstående arbejde vurderes at udgøre en udgift på kr. 80.000 inkl. moms, hvoraf kr. 25.000 er afsat til montering af fugtspærre ned mod underliggende fundament.
Ad 15. Forbedringer:	Da det må formodes, at der ikke forefindes fugtspærre mellem fundament og overliggende murværk, vil en ilægning af en fugtspærre udgøre en forbedringsandel på 100%. Henset til at den vægbeklædning, som forefindes på bagmur i stue og køkken i dag, er en ældre beklædning, men dog brugbar vægbeklædning, skønnes en nye behandling med nye puds, glasvæv og maling samt fugtspærre at udgøre en forbedringsandel på 50 %.

Ad 15. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
-------------------	---------------------