

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16034

Besigtigelsesdato:	Mandag den 9. maj 2016 kl. 09:00
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	xx
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	Ingen bemærkninger
Datering, navn og underskrift:	xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Pumpe mv. til spabad fungerer ikke. 2. Ventilationsanlæg virker ikke. 3. Ventilationsrør er ikke isolerede. 4. Yderdøre lukker ikke tæt. 5. Manglende overløb på spabad. 6. Trægulv i spisestuen ligger ikke fast. 7. Hullet og ødelagt undertag. 8. Forkert / manglende fald på gulve i badeværelser samt revner i fliser og klinker. 9. Afskalninger på facader. 10. Løse gulvklinter i hele huset. 11. Revner i murværk ved flere udvendige hjørner.
Klagers påstand:	1. Der var flere fejl ved spabadet, herunder bl.a. utæt pumpe, fejl i hovedstyring, forkert udført rørføring samt defekt ventil til aut. påfyldning. Samlet set var spabadet ikke funktionelt. Forholdene er udbedret og dækket af ejerskifteforsikringen, dog med fradrag af selvrisiko. 2. Ventilationsanlægget virkede ikke, dels larmede det, og varmefladen var defekt. Forholdene er udbedret og dækket af ejerskifteforsikringen, dog med fradrag af selvrisiko. 3. Flere ventilationsskakter samt rør fra ventilationsanlæg var ikke isolerede, og der kom fugt fra disse. Forholdene er udbedret og dækket af ejerskifteforsikringen, dog med fradrag af selvrisiko.

	4. Tre yderdøre var ikke tætsluttende, og der kom meget vand ind ved regnskyl. Forholdene er udbedret og dækket af ejerskifteforsikringen, dog med fradrag af selvrisko. 5. Der manglede et overløb på spabadet, således at vandet ikke løb ud over kanterne. Ifølge en reparatør er det et udendørs spa, og derfor er det udført uden dette overløb. Forholdet er udbedret og dækket af ejerskifteforsikringen, dog med fradrag af selvrisko. 6. Trægulvet, som er lagt og klæbet ovenpå betongulvet, ligger flere steder løst, og meget tyder på at gulvet, som følge af fugt, har sluppet betonen. Forholdet er ikke udbedret, men dog er der anerkendt dækning af ejerskifteforsikringen, dog med fradrag af selvrisko. 7. Der er sømmet lægter op mellem spærrene, og hvis disse lægter fjernes, vil der være huller i undertaget. Forholdet er ikke udbedret, men ejerskifteforsikringen har anerkendt dækning, dog kun med 155.295 kr. Udgiften til udbedring af forholdet koster 776.472 kr. (incl. moms). 8. Der er dels forkert fald, eller slet ingen fald mod gulvafløb, i badeværelse på hhv. 1. sal og ved "børneafdeling" i stueplan. Ydermere er der løse fuger / klinker i begge badeværelser. Forholdene er ikke udbedret, men dog er der anerkendt dækning af ejerskifteforsikringen, dog med fradrag af selvrisko (gange 2). 9. Da der har været algevækst bag ved de nymalede facader, har malingen ikke kunne hæfte, og der ses nu flere afskalninger. Forholdet er ikke udbedret, men dog er der anerkendt dækning af ejerskifteforsikringen, dog med fradrag af selvrisko.
--	--

	Da der er udbetalt erstatning fra ejerskifteforsikringen, er kravet en dækning af selvriskoen, der pr. skade udgør 5.000 kr. dog i alt max. 30.000 kr. Dog er der for så vidt angår pkt. 7, krav mod den bygningssagkyndige på 621.177 kr. som svarer til den difference der er mellem udbetalt erstatning og den reelle pris for udbedring af forholdet. 10. Der er en stor del "hult-lydende" klinker i stort set alle de rum, hvor de er lagt. Klinkerne er en "marmor" kalksten fra Italien som koster ca. 1.800 kr. / m². Det er ikke muligt at renovere gulvenes overflader, før disse klinker enten bliver fastgjorte eller udskiftede. Forholdet er ikke nævnt et eneste sted i tilstandsrapporten, men burde have været det. Ejerskifteforsikringen har afvist dækning. Kravet er en udbedring af løse klinker i hele huset. 11. På 5 hjørner af huset er der flere lodrette revner i murværket, hvor murstenene direkte er flækket. Ejerskifteforsikringen har vurderet at revnerne er i ro, og ikke vil udvikle sig yderligere, hvorfor de har afvist dækning. KK's tekniske rådgiver mener at revnerne skyldes en konstruktionsfejl, ved at murbinderne er for tæt på hjørnerne, og revnerne derved opstår. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde have været det med K2. Kravet er en udbedring af forholdet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Der var ikke tegn på at pumpen ikke virkede. Klagepunktet afvises.

	2. Det ligger ikke i ordningen at afprøve om ventilationsanlægget virker. Klagepunktet afvises. 3. BB mener ikke at skulle forholde sig til om rør er isolerede eller ej, på ventilationsanlæg. Klagepunktet afvises. 4. Der var ikke tegn på utætheder, og i øvrigt har sælger oplyst at døre var tætte. Klagepunktet afvises. 5. BB har ikke bemærket om der var overløb eller ej, heller ikke om det var et krav. Klagepunktet afvises. 6. BB har ved besigtigelsen (2 gange) ikke kunne se løse stave. Ydermere mener BB at stavene kan have løsnet sig ved en afslibning. Klagepunktet afvises. 7. BB kunne konstatere at der var lister sømmet op mod de udvendige lægter, men da der ikke var skader som følge af dette, blev det ikke nævnt. BB vurderer tværtimod at disse lister er monteret for at stramme undertaget op, og faktisk gjort det bedre for undertaget. Klagepunktet afvises. 8. BB har ved besigtigelsen ikke kunne se revner i fugerne, men kan godt se de er der nu. Faldet er ikke vurderet, men BB har ikke kunne se en skade som følge af forholdet, hvorfor det ikke er nævnt. Klagepunktet afvises.
--	---

	9. BB kunne ved sine besigtigelser ikke se afskalninger eller misfarvninger, men dog enkelte revner, som er nævnt i tilstandsrapporten. Klagepunktet afvises. 10. BB har ved sin gennemgang ikke kunne konstatere nogle løse eller hultlydende klinker, dog enkelte revnede ved hoveddøren, som er nævnt i tilstandsrapporten. Klagepunktet afvises. 11. BB har ved sin besigtigelse ikke kunne se andre revner, end dem der er nævnt i tilstandsrapporten. Klagepunktet afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin, tørt, ca. 15 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Huset er opført i 1992. Taget er udført som sadeltag med gitterspær, ca. 30 graders taghældning, og belagt med røde vingetegl på undertag. Ydervæggene er udført i mursten der er vandskurede og malede. Vinduer og døre er mahogni. Huset er købt (betinget) i 2013, og KK flytter ind / overtaget huset april 2014.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Pumpe mv. til spabad fungerer ikke.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	I teknikrum i stueplan, har der tidligere været monteret en pumpe, som ifølge KK ikke virkede. Derudover var der forskellige styringer som gjorde, at spabadet ikke fungerede korrekt. Pumpen, samt diverse dele til spabadet er skiftet, og det hele fungerer nu korrekt ifølge KK. På en stålrister, samt på gulvet under teknikken, ses der lidt rust/iring, som muligvis kan stamme fra utætheder eller lignende (foto 5).
Ad 1. Konklusion:	Punktet, og forholdet generelt, er udbedret i et sådant omfang, at det ikke er muligt for skønsmanden at vurdere et eventuelt ansvar.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det kan <i>ikke vurderes</i> om BB har lavet fejl eller forsømmelser jf. ovenstående.
Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Det bemærkes at forholdene, er dækket af ejerskifteforsikringen, dog med tillæg af selvrisiko på 5.000 kr.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	2. Ventilationsanlæg virker ikke.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Ventilationsanlæg placeret i tagrum fremstår nyt, og er ifølge KK udskiftet af ejerskifteforsikringen. Det forrige anlæg, formentlig fra husets opførelse i 1992, virkede ikke, men idet det nu er skiftet kan der ikke konstateres fejl eller mangler. Det nuværende anlæg synes at virke (foto 6).
Ad 2. Konklusion:	Punktet, og forholdet generelt, er udbedret i et sådant omfang, at det ikke er muligt for skønsmanden at vurdere et eventuelt ansvar.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det kan <i>ikke vurderes</i> om BB har lavet fejl eller forsømmelser jf. ovenstående.
Ad. 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt:	Det bemærkes at forholdet, er dækket af ejerskifteforsikringen, dog med tillæg af selvrisko på 5.000 kr.
------------------	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	3. Ventilationsrør er ikke isolerede.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Ifølge KK skulle forskellige dele af aftrækskanaler, særligt ved de "hætter" som sidder over loftsudtag (foto 7) og rør i tagrummet være uisolerede, hvilket medførte at anlægget ikke fungerede korrekt. Forholdet er udbedret, og alle rør / kanaler fremstår isolerede, hvorfor det ikke har været muligt for skønsmanden at vurdere forholdet, og fastlægge et eventuelt skades-omfang.
Ad 3. Konklusion:	Punktet, og forholdet generelt, er udbedret i et sådant omfang, at det ikke er muligt for skønsmanden at vurdere et eventuelt ansvar.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det kan <i>ikke vurderes</i> om BB har lavet fejl eller forsømmelser jf. ovenstående.
Ad. 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.

Ad 3. Eventuelt:	Det bemærkes at forholdet, er dækket af ejerskifteforsikringen, dog med tillæg af selvrisko på 5.000 kr.
------------------	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	4. Yderdøre lukker ikke tæt.
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Yderdøre mod hhv. nord og syd ses at være skiftede med nye døre, men de tidligere døre var ifølge KK ikke tætte. Årsagen hertil skyldes, ifølge KK, at der var afskåret nogle paler, som gjorde at dørene kunne slå sig, og ikke blev holdt fast til karmen i lukket position, hvorfor de blev utætte. Ved regnvejr kom der vand ind. Generelt fremstår de øvrige vinduer og døre i en meget fin vedligeholdelsesmæssig stand, uden nævneværdige fejl eller mangler.
Ad 4. Konklusion:	Da dørene ikke var på stedet, og altså derved ikke kunne afprøves i monteret tilstand, kan skønsmanden <i>ikke konstatere</i> hvorvidt der var tale om fejl eller mangler ved dørene.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det kan <i>ikke vurderes</i> om BB har lavet fejl eller forsømmelser jf. ovenstående.
Ad. 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelt:	Det bemærkes at forholdet, er dækket af ejerskifteforsikringen, dog med tillæg af selvrisiko på 5.000 kr.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	5. Manglende overløb på spabad.
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Der ses at være udført et overløb i det ene hjørne af spabadet. Dette overløb skal sikre at karet ikke bliver overfyldt, således at vandet løber ud over kanterne. Spabadet har flere "huller" i siderne, som formentlig er luft-/ vanddyser, men fremstår generelt i en meget fin stand (foto 8).
Ad 5. Konklusion:	Skønsmanden kan konstatere at overløbet er udført.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke forventes at BB er i stand til at vurdere hvorvidt et spabad er udført efter gældende regler og normer, herunder om der er udført et korrekt overløb. BB skal forholde sig til visuelle skader, så som evt. hakker, og afskalninger, hvilke der ikke ses. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Der findes ikke anledning til at punktet skulle have været nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Eventuelt:	Det bemærkes at forholdet, er dækket af ejerskifteforsikringen, dog med tillæg af selvrisiko på 5.000 kr.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	6. Trægulv i spisestuen ligger ikke fast.
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Der er udlagt stavparket i spisestuen mod syd, bestående af massive stave, formentlig mahogni. Gulvet er ifølge KK slebet i forbindelse med indflytning, i april 2014, og i den forbindelse opdages skaderne. Spredt på gulvet, er der enkelte områder med lidt gabende samlinger, ses dog primært i det nordøstlige hjørne (ind mod pejsestuen). I samme hjørne måles der lidt forhøjet fugt (foto 9). Ifølge KK var der tidligere en fugtskade i dette hjørne, som dog blev udbedret inden BB udarbejder den seneste tilstandsrapport. Ved banken høres der lidt hul lyd, i området foran trinet op til den sydvestlige opholdsstue. Generelt fremstår gulvet, som er 24 år gammelt, i en god stand (foto 10).
Ad 6. Konklusion:	Gulvet synes ikke at fremstå i en dårligere stand, end hvad der kan forventes af denne type ejendom, henset til alderen. Omfanget af "hule" stave, skønnes (ved stikprøvekontrol) at udgøre ca. 5 % af det samlede gulvareal. På nuværende tidspunkt er dele af gulvet dækket af et udlagt tæppe, og det kan ikke udelukkes at der tidligere har været udlagte tæpper på gulvet.

Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Med baggrund i dels en visuel gennemgang, generel gang på gulvet, og sælgers oplysninger om gulvet, findes der ikke anledning til at forholdet skal nævnes i tilstandsrapporten. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Der findes ikke anledning til at punktet skulle have været nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Eventuelt:	Det bemærkes at forholdet, er dækket af ejerskifteforsikringen, dog med tillæg af selvrisiko på 5.000 kr.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	7. Hullet og ødelagt undertag.
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	I tagrummet ses der monteret en række lister på undersiden af undertaget (bitumenholdig banevare). Listerne er sømmet fast til de udvendige lægter, altså igennem undertaget (foto 11). Generelt forekommer undertaget lidt ujævnt, og listerne skønnes, at være monteret som en slags "strammere", for at undgå at undertaget vil blafre. Det vides ikke hvornår listerne er monteret, men skønnes dog at være monteret ganske få efter opførelsen – altså ca. i 1993-1995. Et enkelt sted mod sydvest, mangler der en hætte i undertaget. Der ses ikke indvendigt, tegn på utætheder eller skader i øvrigt, som følge af de monterede lister. Udvendigt ses der heller ikke tegn på skader, som følge af forholdet (foto 12).
Ad 7. Konklusion:	Den anvendte metode er ikke korrekt, da der skal være afstand mellem undertag og lægter (25 mm ifølge Murerfagets Byggeblad nr. 33, fra januar 1991) Denne afstand vil ikke være der, i områder, tæt på de monterede lægter. Afstanden skal dels sikre en god ventilation af teglstenene, og sikre at det vand / fugt som vil kunne komme ind, løber uhindret ned til tagfoden / tagrenden. Hvis teglstenene ikke bliver korrekt ventilerede på undersiden, kan dette typisk medføre afskalninger.

	Henset til at taget / undertaget er fra husets opførelse (1992), og at listerne formodentlig er monteret få år derefter, vurderes forholdet at have mindre betydning, og <i>uden risiko</i> for udvikling af skader.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der, for bygning A, under pkt. 1.10 <i>Undertage/understrygning</i> anført: <i>(K1) I tagrummet over 1. sal mangler der rist i hul i undertaget.</i> Der er således <i>intet nævnt</i> om de monterede lister. I Håndbogens kap. 5.03.2 står der følgende omkring undertage, og opmærksomheden ved disse: <i>"Er der tale om en synlig fejlmontering, skal det noteres om dette vurderes at kunne medføre skade"</i> Ydermere anføres: <i>"Det afgørende er, om der ved konstruktionen vurderes at være forhold, der i sig selv må betegnes som en skade, eller som kan udvikle sig til en skade"</i> BB burde således have bemærket, noteret, og forholdt sig til de monterede lister, også selvom der ikke er skadesrisiko.
Ad. 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punktet kunne have været anført således: (K1) I tagrummene ses der generelt monteret smalle lister (1-3 stk. pr. spærfag) på undersiden af undertaget. Listerne er sømmet til de udvendige lægter. Note: Listerne er formodentlig monteret for at undgå at undertaget vil "blåfre". Set i forhold til undertagets alder (ca. 25 år) og det at der ikke kan konstateret skader, hverken indvendig eller udvendig, vurderes forholdet at have en meget begrænset betydning.

Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Såfremt listerne bliver fjernet, vil dette efterlade undertaget med huller fra sømmene. Disse huller kan tætnes med egnet tape, men vil samtidig efterlade et "hængende" og "blafrende" undertag, hvorfor den korrekte løsning vil være at <i>udskifte undertaget</i>. Dette kræver at tagdækning, incl. lægter, afstandslister mv. fjernes. Efterfølgende udføres nyt undertag, med nye afstandslister og lægter. Eksisterende teglsten forventes genbrugt, dog skal der forventes suppleret med ca. 20 % nye sten. Der er i sagen fremlagt 2 forskellige tilbud (indhentet af ejersikrteforsikringen), på hhv. 636.500 kr. og 776.472.50 kr. (begge indeholder udgifter til stillads, kran mv.) Umiddelbart vurderes begge tilbud at være i overkanten, og arbejdet skønnes at kunne udføres for ca. 550.000 kr. incl. moms. Der skal bruges stillads, containere og kranhjælp i forbindelse med arbejdet, udgiften hertil vurderes at koste ca. 60.000 kr. incl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Et undertag af bitumenholdig banevare, kan ifølge Håndbogens levetidstabeller holde i 40 år. Undertaget er ca. 24 år gammelt, altså er restlevetiden ca. 16 år. $40 \% \times 550.000 \text{ kr.} = 220.000 \text{ kr. incl. moms}$ Der beregnes ikke forbedringsværdi af stillads- kran og containerudgifterne. Da omkostningen til de 20 % nye tagsten, er en meget begrænset del af den samlede udgift, og det forhold at restværdien på disse er ca. 90 % jf. F&P's levetidstabeller, er der ikke beregnet forbedringsværdi af disse.

Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Eventuelt:	Det bemærkes at forholdet, er dækket af ejerskifteforsikringen, dog kun med 155.295 kr.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

8. Forkert / manglende fald på gulve i badeværelser samt revner i fliser og klinker.

Ad 8. Der kunne konstateres følgende:

I badeværelset på 1. sal er gulvet stort set vandret i området uden for brusenichen, og udenfor spabadet, dog kan man med vatterpas, konstatere et meget lille bagfald i hjørnet modsat bruseniche / spabad.

Der er i badeværelset på 1. sal kun udført gulvafløb i selve brusenichen, hvor faldet er tilstrækkeligt.

Badeværelset på 1. sal er i åben forbindelse med soveværelset, hvor gulvet er belagt med tæpper. Der ses ikke tegn på skader på gulvtæppet, i og omkring badeværelset, eller andre steder, som følge af det vandrette gulv, dog oplyser KK, at det ofte er nødvendigt at svabe vand væk fra gulvet, over mod brusenichen, når spabadet anvendes (foto 13).

I badeværelset i stueplan (i vestfløjen / børneafdeling) er der gulvafløb både udenfor brusenichen og i selve brusenichen. Faldet synes at være normalt (foto 14).

Langs flere sokkelklinker, i badeværelset på 1. sal, er der revner og udfalden flisefuge, og enkelte sokkelklinker mangler fuld vedhæftning (foto 15).

Omkring spabadet på 1. sal, ses der revnede fuger langs vægfliserne (foto 16).

Langs sokkelklinker, i badeværelset i stueplan, ses der ligeledes revner og udfalden flisefuge. Ydermere ses der revner i indvendige væghjørner samt ved enkelte flisefuger i brusenichen (foto 17 + 18).

Henset til opførelsestidspunktet, skønnes der ikke at være udført vådrumssikring.

Ad 8. Konklusion:	Jf. Håndbogens kap. 5.03.2, forventes det at den bygningssagkyndige er opmærksom på fald mod gulvafløb i <i>vandbelastede zoner</i> – i dette tilfælde er det brusenicherne, hvor faldet er tilstrækkeligt. For så vidt angår gulvet uden for brusenicherne, skulle der ifølge BR-85, som var gældende da huset blev opført, være fald mod gulvafløb i badeværelser. Dette var dog ikke gældende i dele af badeværelset, hvor der ikke var vandbelastning i <i>nævneværdig grad</i>. Der er <i>ikke nogen skadesrisiko</i> forbundet med, at der ikke er udført gulvafløb uden for brusenichen på 1. sal, dels fordi der er tale om et meget stort badeværelse, og et gulvafløb som ligger lavest i rummet, uden opkant ind til brusenichen, hvor afløbet er placeret. Det findes dog upraktisk at der ikke er nogen form for adskillelse mellem soveværelset, med gulvtæppe, og badeværelset, enten i form af en opkant, eller en afløbsrende, men der skønnes <i>ikke at være en skadesrisiko</i> forbundet hermed. I badeværelset i stueplan, er der udført gulvafløb både i brusenichen, og uden for brusenichen, og her vurderes et vandret gulv også at være helt uden betydning. Revnerne og de udfaldne fuger, dels langs sokkelklinker og vægfliser, skønnes at have været synlige i stort set samme grad, da BB besigtiger forholdene.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	BB burde nævne forholdet om den udførte løsning, med gulvtæppebelægning direkte op mod badeværelset, herunder at der burde være en form for adskillelse. Det vandrette gulv, og det meget begrænsede bagfald i badeværelset på 1. sal, uden for det direkte vandbelastede område, kan ikke forventes nævnt i tilstandsrapporten.

	De revnede og udfaldne fuger, dels ved sokkelklinker og ved vægfliser, skal nævnes i tilstandsrapporten. BB har ikke beskrevet disse forhold, <i>hvilket er en fejl</i>.
Ad. 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punktet, for så vidt angår overgangen til gulvtæppe, kunne have været anført således: (K1) Der er direkte forbindelse mellem gulv i soveværelse og badeværelse på 1. sal, uden nogen form for afskærmning / opkant. Note: Løsningen findes upraktisk, men henset til husets alder, og det at der ikke kan konstateres skader, skønnes forholdet at have en meget begrænset betydning. Punktet, for så vidt angår de revnede og udfaldne flisefuger, burde have været anført således: (K3) I badeværelset på 1. sal, samt i stueplan mod sydvest, ses der revnede og udfaldne flisefuger langs sokkelklinker. Note: Forholdet kan, særligt i brusenicher, medføre indtrængen af fugt til de bagvedliggende bygningsdele. (K3) I badeværelset på 1. sal, samt i stueplan mod sydvest, ses der revnede fuger i vægfliser, dels ved spabad (1. sal) og i bruseniche (stueplan). Note: Forholdet kan medføre indtrængen af fugt til de bagvedliggende bygningsdele.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	I badeværelset på 1. sal, skal de revnede / udfaldne fuger langs sokkelklinker og omkring spabad, udbedres med ny flisefuge (alternativt gummifuge). Enkelte sokkelklinker med manglende vedhæftning, skal påføres mere fliselim, og opsættes igen. I stueplan skal der udføres nye flisefuger langs sokkelklinker og langs enkelte vægfliser i brusenichen.

	Ved det indvendige hjørne i brusenichen, erstattes flisefugen, med en gummifuge, der er bedre egnet til formålet. Arbejdet incl. materialer forventes at kunne udføres for ca. 10.000 kr.
Ad 8. Forbedringer:	Arbejdet skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Eventuelt:	Det bemærkes at udbedringen af de revnede og udfaldne flisefuger, ifølge KK, er dækket af ejerskifteforsikringen, dog med tillæg af selvrisiko på 5.000 kr.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	9. Afskalninger på facader.
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Ifølge KK er facaderne mod vest, malet sommeren 2012 (oplyst af den maler som har udført arbejdet). KK opdager skaderne sommeren 2014. Der ses områder med let algevækst og mindre malerafskalninger huset rundt, dog især på de vestlige gavle, samt i nogen grad mod sydøst (foto 19). Mod nordvest (over altanen) ses der lidt trapperevner i murværket, helt oppe ved forskælningen (foto 20). Generelt ses der lidt revnedannelser langs forskælningerne. Ydermere ses der lidt revnedannelser ved enkelte udvendige hjørner (se klagepunkt 11). Samlet set fremstår facadernes overflader i en pæn vedligeholdelsesmæssig stand.
Ad 9. Konklusion:	Den nuværende algevækst, og omfanget af afskalninger, synes at være helt normale og forventelige, i en ejendom af denne type. Af sælgers oplysninger fremgår det i punktet "sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler": <i>Udvendig maling: Enkelte afskalninger.</i> Med denne bemærkning findes det sandsynligt at der har været afskalninger i et mindre omfang, da BB besigtiger forholdene.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Da sælger oplyser BB om mindre afskalninger, burde disse have været nævnt i tilstandsrapporten.

	Det kan dog ikke udelukkes at der har været tale om et meget lille omfang, som BB samlet set har vurderet at være forventeligt for denne type ejendom. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punktet kunne have været anført således: (K0) Der ses enkelte mindre afskalninger på de vandskurede og malede facader. Note: Afskalningerne er normale og forventelige på denne type ejendom, og efter udbedring, kan det ikke udelukkes, at der igen kan opstå afskalninger.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Eventuelt:	Det bemærkes at forholdet, er dækket af ejerskifteforsikringen, dog med tillæg af selvrisko på 5.000 kr.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	10. Løse gulvklinter i hele huset.
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	Ved en stikprøvevis banken, konstateres der i hall, køkken, all-rum, baggang samt viktualierum, enkelte klinter med mangelfuld vedhæftning. Omfanget i de enkelte rum, skønnes ikke at overstige 5 %. Ved yderdøren i hallen, ser der enkelte revnede klinter, og i baggangen, ses der svagt enkelte løse/forvitrede fuger omkring en enkelt klinke (foto 21). Samlet set fremstår klinterne, der ifølge KK er en marmor kalksten, i en meget fin vedligeholdelsesmæssig stand (foto 22).
Ad 10. Konklusion:	Natursten har ofte en lidt ujævn underside (klæbeflade) hvorfor der stort set altid vil være et mindre omfang af klinterne, der ikke har fuld vedhæftning. Betydningen af den manglende vedhæftning, skønnes i dette tilfælde at være uden betydning for gulvenes funktion, dog bør revnerne ved fordøren samt de løse fuger i baggangen udbedres.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der, for bygning A, under pkt. 7.2 <i>Belægninger</i> anført: <i>(K2) Ved hoveddøren er der enkelte revnede klinter.</i> Skadeteksten er præcis og dækkende. De øvrige klinter, med mangelfuld vedhæftning, er i et begrænset omfang, og det findes ikke sandsynligt at BB ved en stikprøvevis gennemgang, vil opdage disse.

	De løse / forvitrede fuger i baggangen, er meget svære at se, og i et mindre omfang, hvorfor det ikke kan forventes at disse nævnes i en tilstandsrapport. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Der findes ikke anledning til at punktet skulle have været nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	De løse fuger omkring en enkelt gulvclinke i baggangen, skønnes at kunne udbedres for 500 kr. Der må forventes en hvis farveforskel i en årrække.
Ad 10. Forbedringer:	Udbedringen af fugerne, skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	11. Revner i murværk ved flere udvendige hjørner.
Ad 11. Der kunne konstateres følgende:	Ved hjørnet mod sydvest, ses der revner i sokkelpudsen, der ydermere ikke har vedhæftning. Revnedannelsen fortsætter, ganske svagt, op i murværket, dels gennem fuger og gennem mursten (foto 23 + 24). Det samme fænomen, i murværket, ses også ganske svagt, i hjørnerne mod sydøst, på samme fløj, mod sydvest og sydøst, på den østvendte fløj, samt mod sydøst og sydvest på den midterste fløjs 1. sal (foto 25 + 26). I det nordøstlige hjørne, til venstre for hoveddøren, ses der ligeledes en mindre revnedannelse i det udvendige hjørne af murværket. Her er soklen skjult af trappetrinet. Samlet set er der 6 udvendige hjørner, hvor revnedannelserne ses, dog er det revnen mod sydvest (hvor der også er en revne i soklen), der ses tydeligst. De resterende 5 revner, er meget svære at se, på de vandskurede og malede facader. KK oplyser at revnerne opdages i sommeren 2014 – altså godt et halvt år efter BB besigtiger ejendommen.
Ad 11. Konklusion:	Når der ses revner i udvendige hjørner af soklen, som kan konstateres mod sydvest, ses der ofte, at revnerne har videre forløb op i murværket.

	Årsagen er typisk den, at murbinderne er placeret for tæt på hjørnet, som derved kan medføre nogle mindre bevægelser, som dels "skubber" til sokkelpudsen, så denne revner, og samtidig kan der komme revner i murværket. Typisk vil revnerne løbende opstå (gerne de samme steder) dog med flere års mellemrum. For at undgå revnedannelserne, skal man enten lave en dilatationsfuge, eller kappe murbinderne ca. 1,0 meter ind fra hjørnet.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der, for bygning A, under pkt. 2.1 <i>Facader/gavle</i> anført: <i>(K1) Omkring udvendigt hjørne, til højre for hoveddøren, er der mindre vandretgående revne i murværket.</i> <i>(K1) I gavl mod vest er der, øverst på den nordlige side over altan, mindre trappegående revne i murværket.</i> Ydermere er der, for bygning A, under pkt. 4.2 <i>Sokkel</i> anført: <i>(K1) Sokkel har generelt rundt bygningen enkelte mindre overfladerevner.</i> <i>(K2) Ved udvendigt hjørne, til højre for hoveddøren, har sokkel mindre revner, og pudslaget er hultlydende.</i> Skadestekster er præcise og dækkende. Da BB har beskrevet skader, dels i murværk og sokkel, findes det <i>ikke sandsynligt</i> at de, nu, meget begrænset synlige revner i særligt murværket, ville være så tydelige da BB besigtiger forholdene, at de kunne forventes nævnt i en tilstandsrapport. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.

Ad. 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Der findes ikke anledning til at punktet skulle have været nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For at undgå en revnedannelse, skal murværket først fjernes i et sådant omfang, at murbindere kan kappes ca. 1,0 meter ind fra hvert hjørne. Mursten forventes at kunne genbruges til den efterfølgende opmuring, og der afsluttes med vandskuring / maling. Arbejdet vurderes at koste ca. 10.000 kr. pr. hjørne – i alt 60.000 kr. for alle 6 hjørner. Der skal bruges stillads til arbejdet – dette vurderes at koste ca. 5.000 kr.
Ad 11. Forbedringer:	Forholdet vurderes ikke at medføre forbedringer.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

FOTOBILAG / J.nr. 16034

Foto 1 Oversigtsbillede set fra nord – garage yderst til venstre og beboelse til højre.

Foto 2 Oversigtsbillede set fra nordøst – beboelsesfløjen til højre indeholder bl.a. badeværelse.

Foto 3 Oversigtsbillede set fra sydøst.

Foto 4 Oversigtsbillede set fra sydvest.

Foto 5 Pumpe til spabadet som er skiftet – til højre ses der aftegn på rist og gulv.

Foto 6 Ventilationsanlæg i tagrum der nu er udskiftet.

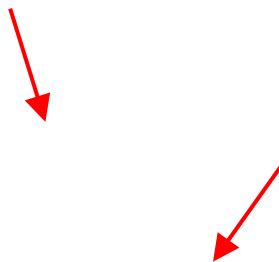


Foto 7 Ventilationskanal / hætte i tagrummet, der nu ses at være isoleret.

Foto 8 Spabadet på 1. sal, hvor der i det øverste hjørne, er udført et overløb.

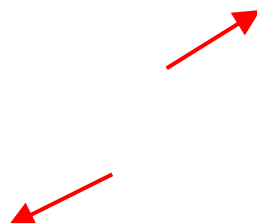


Foto 9 Trægulv (mahogni) i spisestuen, hvor der ses lidt gabende samlinger, særligt i et område hvor der har været en fugtskade.

Foto 10 Overordnet billede af gulvet i spisestuen – bemærk mindre revne ved pilen.



Foto 11 Monterede lister tagrummet, på undersiden af undertaget, op mod lægterne.

Foto 12 De oplagte teglsten fremstår udvendigt i god stand, henset til deres alder.

Foto 13 Badeværelse på 1. sal, med direkte adgang fra soveværelset – brusenichen (med gulvafløb) er bag væggene til højre i billedet (overfor spabadet).



Foto 14 Badeværelse i stueplan med gulvafløb i brusenichen (bag døren) og under bordarrangement.



Foto 15 Udfalden flisefuge – her i brusenichen på 1. sal, nederst ved sokkelklinker.

Foto 16 Revnede fuger langs vægfliser over spabadet på 1. sal.



Foto 17 Revner langs sokkelklinker og gulvklinter i badeværelset i stueplan.

Foto 18 Revnede flisefuger i brusenichen, i stueplan – dels i indvendigt hjørne, samt mellem enkelte fliser.

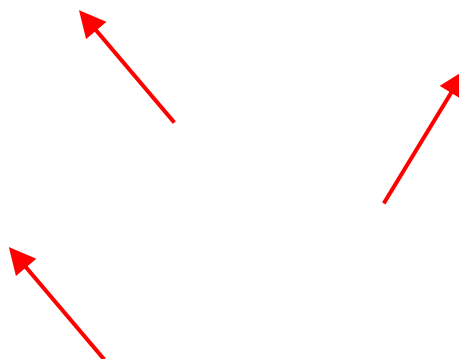


Foto 19 Gavlen mod vest fremstår lidt "blakket" – ydermere ses der mindre afskalninger.

Foto 20 Mindre trapperevne, i område over den nordvendte altan.



Foto 21 Ved en enkelt gulvklinke i baggangen, ses der lidt løs flisefuge.

Foto 22 Klinkegulvene, her i hallen, fremstår generelt i en meget fin stand.



Foto 23 Revnet og delvist løst sokkelpuds i udvendig hjørne mod sydvest

Foto 24 Der ses ganske svagt revner i murværk i området over den på foto 23 viste revne i sokkelpuds.

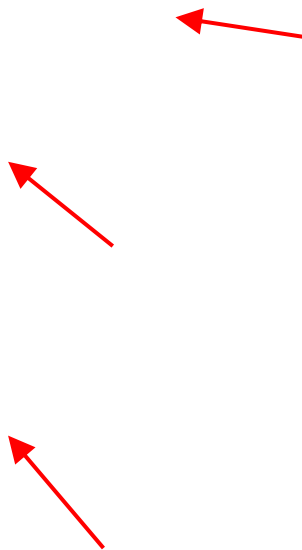


Foto 25 Ganske små revner i hjørnet mod sydøst, på den sydvestvendte fløj.



Foto 26 I hjørnet mod sydøst, på den sydøstvendte fløj (garagen) ses der også ganske små revner – KK har fået foretaget en afrensning af overfladerne her.

