

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16054

Besigtigelsesdato:	Den 02.06.2016
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningsagkyndige / 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 muremester xx Den bygningsagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Revnedannelse mellem hall og karnap 2. Løse trin på trappe 3. Forkert indretning – manglende bassin-virkning på badeværelser 4. Huller i fuger på badeværelser samt gulvafløb med forhøjelsesrammer 5. Knirkende gulve i soveværelset 6. Badeværelse på 1. sal: manglende fugt-sikring til ventilationsskunk 7. Løstsiddende toilet på badeværelse 1. sal 8. Manglende fugetætning af vinduer og døre 9. Manglende sokkelpuds 10. Kloak generelt ude og inde 11. Løstsiddende balkonafdækninger 12. Opfugtning af murværk på balkon 13. Utæt halvtæg ved hoveddørs karnap 14. Fugt i øvrigt murværk 15. Carport tag og afløb er utæt 16. Manglende puds på bagside af carport 17. Underdimensionering af tag på carport
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	Revnedannelse mellem hall og karnap
Ad 1. Klagers påstand:	KK har efter deres indflytning konstateret revnedannelser i klinkegulvet i hallen – mod nordøst karnappen. De konstaterede revner ved de hultlydende/"knasende" klinker og oplyser, at forholdet stadig udvikler sig.
Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Revnen og de udfaldne fuger har udviklet sig siden BS sidst så ejendommen 25. februar 2016 ved gennemgang med KL. Revnen var ikke til stede ved udarbejdelsen af BS' tilstandsrapport for mere end et år siden. Dette bestyrkes også af, at den ikke var nævnt i den tilstandsrapport, der var udarbejdet 2 måneder før.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen af klinkegulvet mellem hall og karnap ses flere revnede fuger og klinker, og ved prøvebankning konstateres flere hultlydende fliser, hvilket indikerer manglende vedhæftning. Billede 3 + 4.
Ad 1. Konklusion:	Bygningen er nyere, 2012, jf. BBR. Det er oplyst, at karnapgulvkonstruktion er opført senere, hvorfor det skønnes, at det er de forskellige udførelsestidspunkter/forskellige konstruktioner, der er årsag til revnerne. Idet revner fortsat udvikler sig, vil det være nødvendigt at kontrollere konstruktioner/fremtidige forhold for endelig vurdering af forholdet og bestemme udbedringsmetoden.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Et huseftersyn er en visuel besigtigelse med enkelte tekniske hjælpemidler, med stikprøvevis undersøgelse (bankeprøver m.m.). Idet der er tale om større klinkeområder kan det ikke forventes, at der bankes på alle fliser, og når forholdet samtidig har udviklet sig, skønnes den derfor ikke at have været til stede ved BS' besigtigelse i et omfang, så det burde have fremgået af tilstandsrapporten.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	ten. BS har derfor ikke begået fejl.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Intet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet kan først prissættes, når der er foretaget yderligere undersøgelser.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Oversigt over klagepunkter:	Løse trin på trappe
Ad 2. Klagers påstand:	Det aftaltes ved syn- og skønsforretning, at punktet udgik.
Ad 2. Den bygningssagkyndiges forklaring:	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	
Ad 2. Konklusion:	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 2. Forbedringer:	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Oversigt over klagepunkter:	Forkert indretning – manglende bassinvirkning på badeværelser
Ad 3. Klagers påstand:	Der er to badeværelser i stueetagen, og et badeværelse på 1. salen. Fælles for de tre badeværelser er, at man ikke tager tilstrækkelig hensyn til at sikre vandudsivning fra badeværelsets gulve til tilstødende eller underliggende etagekonstruktioner. Der er først og fremmest ikke lavet en tilstrækkelig bassinvirkning, og hertil er der ikke tætte sammenslutninger mellem gulv og væg, og særligt ved dørene.
Ad 3. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Sikring mod vand i overgang mellem badeværelse og gang mangler ved det lille og store badeværelse i stueetagen. Ligeledes mangler sikringen mod vand i overgangen mellem badeværelset på 1. sal. Dette burde muligvis have været noteret og bemærket i tilstandsrapporten.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Ved det 1. badeværelse var flisegulvet generelt vandret, dog med lidt bagfald i bruseniche. Selve brusenichen var forsænket ca. 1 cm. Ved det andet badeværelse var gulvet ligeledes næsten vandret, dog med fald mod gulvafløb i selve nichen, og fald mod det 2. gulvafløb, for det vand, der løb ud fra nichen. Billede 5+6+7. På det 3. badeværelse, 1. sal, var der fald mod gulvafløbet. På badeværelserne var etableret opkant langs vægge med en sokkelflise, men ingen steder ved dørtrin skønnes der at være de anbefalede 30 mm niveauforskel fra overkant rist på gulvafløb til overkant vandfast dørtrin.
Ad 3. Konklusion:	Det vil være nødvendigt at etablere 3 stk. nye dørtrin, f.eks. med klinker, for at overholde kravet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K3 – Niveauforskellen mellem overkant riste på gulvafløbene til overkant vandfast dørtrin skønnes under de anbefalede 30 mm. Note: Idet der blot er tale om træ dørtrin, der kun er delvist fuget, bl.a. 1. sal, skønnes der risiko for, at der kan løbe vand ud på tilstødende gulve.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til etablering af 3 stk. flise-dørtrin skønnes til kr. 15.000,- inkl. tilpasning af dør/dørkarme.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Oversigt over klagepunkter:	Huller i fuger på badeværelser samt gulvafløb med forhøjelsesrammer
Ad 4. Klagers påstand:	På alle 3 badeværelser ses der ringe fugearbejde, og der er flere steder direkte huller i fugerne. I badeværelserne på stueetagen er der brugt de klassiske forhøjerrammer. Der er dog brugt for mange, pga. en større overhøjde mellem gulvoverfladen og selve afløbsskålen. Gulv afløbene er typisk udført med en lavt-siddende vandlås udført i selve rørføringen. Men ud over dette, har man også monteret vandlåseindsatse øverst oppe. Dette er ikke tilladt, og kan og vil give problemer med afløbsfunktionen. Der er en meget aktiv skade i bryggerset, hvor der er lavet lignende gulv afløb. Det er svært tilgængelige afløb, har haft to vandlåse, og vandlåsen har været tilstoppet, hvilket har resulteret i mindre oversvømmelser af teknikrum og bryggers. Vandet vurderes at have været løbet langt, da der kan målet kraftigt opfugtet gulve i det tilstødende badeværelse. Forholdene er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 4. Den bygningssagkyndiges forklaring:	I bruserummet på det store badeværelse i stueetagen, kan der konstateres mindre huller i fugerne. Dette er næppe synligt ved almindelig besigtigelse. På gulvet uden for bruserummet kunne ikke konstateres huller i fugerne. På baggrund af omfanget af hullerne og deres placering, mener BS ikke, at dette burde have været noteret i tilstandsrapporten. Det ene gulv afløb i stueetagen har fri beton. Denne beton er forseglet med en overfladebehandling. Ved besigtigelse var denne behandling begyndt at skalle af. Dette har udviklet sig siden BS sidst så ejendommen 25. februar 2016.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Da BS udarbejdede tilstandsrapporten var overfladebehandlingen lige udført og derfor intakt. Forhøjerringene i det andet gulvafløb er uden praktisk betydning, da der ikke ledes vand til dette afløb.
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen af badeværelserne kan det ses, at flise- og fugearbejdet bærer præg af selvbyg. Fliser/stifter er noget varierende og i brusenichen ses små huller i fugen på alle badeværelser, ligesom der stedvis mangler fuge ved sokkelfliser langs kanter. Billede 8-9-10. I gulvafløbene i stueetagen bemærkes dels forhøjelsesringe, dels skønnet overfladebehandlede betonkanter, der fremstår med afskalninger. Billede 11-12. Med hensyn til oplysningen om, at der er problemer med det ene afløb, er dette et skjult forhold, som syn- og skønsmanden ikke kan kommenterer.
Ad 4. Konklusion:	Det vil være nødvendigt at eftergå fugearbejdet i brusenichen, hvor der er vandpåvirkning. Der skønnes anvendt vådrumsløsning, idet der ikke måltet forøget fugt, men fuger bør generelt være intakte, hvor der bades. Vedrørende gulvafløbene, så er de ikke korrekt udført, og det vil være nødvendigt at udskifte dem for at sikre, at de er/forbliver tætte.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BS' fokus på besigtigelse af badeværelser bør særligt være i brusenicherne, hvor der sker vandpåvirkning, hvorfor syn- og skønsmanden vurderer, at forholdet burde være registreret og nævnt i tilstandsrapporten. Syn- og skønsmanden kan ikke udelukke, at der er sket udvikling over tid, men BS har haft skærmet undersøgelsespligt i området, hvorfor forholdene skønnes at kunne ses/anes ved BS' besigtigelse.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Vedrørende gulvafløbene, så burde såvel anvendelse af forhøjelsesringe som frie/overfladebehandlede betonkanter være nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	6.3 K3 Der bemærkes nogle mindre huller i fugerne ved fliser/stifter i brusenicherne på badeværelserne, samt stedvis manglende fuger ved sokkelfliser. Note: Selvom der skønnes anvendt vådrumsløsning, bør fuger være intakte, hvor der bades. 6.4 K3 Der ses anvendt forhøjelsesringe i gulvafløb, og ved gulvafløb i nichen på det 2. badeværelse ses frie betonkanter i gulvafløbene mellem skål og rist. Note: Gulvafløbene er ikke korrekt udført, hvorfor det skønnes, at der kan ske fugtpåvirkning af tilstødende konstruktioner.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Eftergang af fugerne i brusenicher på badeværelser skønnes til 1 mand, 1 dag kr. 5.000,- inkl. moms. Udgifter til udskiftning af 3 stk. gulvafløb skønnes til kr. 25.000,- inkl. reetablering af vådrumsløsning i områderne.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Oversigt over klagepunkter:	Knirkende gulve i soveværelset
Ad 5. Klagers påstand:	KK har konstateret, at gulvet i værelse i stueplan – mod sydvest – knirker og det havde i en periode rejst sig i en bue i 2015.
Ad 5. Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS har ikke kunnet konstatere nogen knirkelyde eller set et rejst gulv.
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen fremstod parketgulvet generelt intakt, og der konstateredes ikke knirkelyde eller bevægelser ved normal færden. Der kunne ikke måles forøget fugt ved fugtmåling. Det bemærkes, at gulvet ikke er lagt helt korrekt, idet samlinger generelt ikke var forskudte, som man normalt ser, men det skønnes ikke at give risiko for skade.
Ad 5. Konklusion:	Syn- og skønsmanden kan ikke visuelt konkludere yderligere, men hvis der opstår problemer med gulvet igen, må der foretages destruktiv undersøgelse i det underliggende terrændæk, for at vurdere konstruktionsopbygning m.m.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 5. Forbedringer:	Ingen.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Oversigt over klagepunkter:	Badeværelse på 1. sal: manglende fugtsikring til ventilationsskunk
Ad 6. Klagers påstand:	I badeværelset på 1. salen har man placeret husets varmegenvindingsanlæg i et skunkrum i badeværelset. Udover at der ikke er en særlig stor højde mellem vådrumsgulvet og selve skunken, så er der ikke en tætsluttende låge foran skunken, og videre er samlingen af pladen/lågen placeret det område, som normalt vil betegnes som vådzone (500 mm fra brusenichekant). Man ser tydeligt, hvordan dampspærren ikke er udført tætsluttende i dørhullet, og foran huller sidder der blot en malet plade/låge. Der er dermed ikke et intakt tæthedsplan, og dermed risiko for skadelig kondensdannelse ude i tagkonstruktionen (bemærk, badeværelse, høj fugtbelastning). Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 6. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Sikring mod vand fra brusenichevæg ud på dekorationsplade og bagvedliggende inspektionslem. Det kan anerkendes, at det burde have været noteret, at der mangler sikring mellem bruseniche og plade.
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	På badeværelset på 1. sal kan det ses, at husets Genveks anlæg er placeret i skunken bag en dekorativt malet metalplade, se bilde 8 + 13. Idet lemmen er placeret meget tæt på brusenichen og inden for vådzone, burde der være foretaget ekstra sikring/afskærmning ved lemmen.
Ad 6. Konklusion:	Der sås ikke tegn på skader ved lemmen, men det skal kontrolleres, at det er korrekt, og så skal der etableres en ny vandfast og tætsluttende lem ind mod skunken.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Selvom lemmen er "delvis" kamufleret via dekorationer, så er vi i vådzone, hvor BS bør efterse indretning m.m. og registrere forholdet med lemmen og beskrive forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	6.7 K3 På badeværelse på 1. sal er der placeret en lem nær brusenichen (i vådzone), der ikke skønnes tæt. Note: Idet lemmen er placeret i vådzone, og der er risiko for, at vand og fugt kan trænge ind i skunken, skal tæthed af lem sikres.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til kontrol af skunk, etablering af ny lem, reetablere dampspærre, tilpasning, tæt montagesystem skønnes til kr. 12.500,-.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Se BS' forklaring.
Ad 6. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Oversigt over klagepunkter:	Løstsiddende toilet på badeværelse, 1. sal
Ad 7. Klagers påstand:	Det væghængte kloset på badeværelset på 1. sal er løst. Toilettet er for spinkelt opsat og giver sig, når man sætter sig på det. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 7. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det er normalt ikke noget, der vil fremgå ved visuel inspektion, og BS mener ikke, at forholdet konkret i dette tilfælde burde have været bemærket. Ved tidligere gennemgang med KK var toilettet ikke løstsiddende, og derfor afvises forholdet.
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen på badeværelset kunne mærkes lidt bevægelse ved fysisk påvirkning af det væghængte toilet, og ved at fjerne afdækningspladen i toppen kan det ses, at "kassen" er en simpel konstruktion uden væsentlig styrke/understøtning og fastgørelse. Billede 8 + 14 + 15. Det skønnes at være et forhold, der vil udvikle sig.
Ad 7. Konklusion:	Det er et problem, der ofte ses ved væghængte klosetter i lette skillevægge, og det skønnes nødvendigt at demontere toilettet, foretage forstærkning af væggen og reetablere toilettet.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes dels at være et forhold, der har udviklet sig over tid, dels ikke et forhold, der vil blive registreret ved en visuel besigtigelse, idet BS ikke naturligt vil afprøve et toilet ved at sætte sig på det, så BS har ikke begået fejl.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til forstærkning af skillevæg/"klosetkassen" skønnes til kr. 15.000,- inkl. folgearbejder.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Forbedringer:	Ingen.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 7. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Oversigt over klagepunkter:	Manglende fugetætning af vinduer og døre
Ad 8. Klagers påstand:	Under samtlige vinduer i stueetagen er der monteret en skifer sålbænk helt op til vinduets underkant. Sålbænken efterlader dog ingen plads til en tætningsfuge, og vinduets drypnæse er ligeledes "blokeret". Sålbænkens sider, ind mod vinduesfalsene vurderes heller ikke tætte, og dermed risiko for vandindtrængning. Omkring vinduerne er vinduesfalsene pudset ud over selve vindueskarmene, således at der ej heller her er plads til en vinduesfuge. Ud over risikoen for utætheder og træk, er der også nærliggende risiko for vandindtrængning. Under døre, hhv. hoveddør, terrassedør fra soveværelse og balkondørene er ej heller en tilstrækkelig fugetætning. Under hoveddøren er der "tætning" med montageskum, og under terrassedøren er der bagfald og ingen fuge. Flere af sålbænkene under vinduerne ligger desuden løse, med åbne revnedannelser under og imellem skiferpladerne. Sidstnævnte gør sig mest gældende for karnappen mod øst.
Ad 8. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved fællesbesigtigelsen med KK kunne det konstateres, at det ét enkelt sted mod nord-vest var synligt, at sålbænken var monteret forkert. Det er BS' vurdering, at forholdet ved stikprøvemæssig gennemgang ikke skulle have været bemærket i tilstandsrapporten. Derfor kan erstatningsansvaret for dette forhold ikke anerkendes. Det skal i den forbindelse tilføjes, at forholdet heller ikke er bemærket i tidligere tilstandsrapport.
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	Generelt henvises til klagers påstande, se billede 16 + 17.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Konklusion:	Sålbænke bør eftergås, og der bør fræses ud omkring vinduer for at etablere en fuge og fremtidige stopninger på vinduerne i stueplan og ved døre.
	At KK nu registrerer vandindtrængen over vinduer kan syn- og skønsmanden ikke vurdere, uden der foretages destruktivt indgreb over vinduer og konstruktionen besigtiges for evt. manglende fugetætning. Ved generelt manglende fugetætning kan der også trænge vand ind omkring vinduerne.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet med sålbænke skønnes ikke at skulle registreres ved en stikprøvevis besigtigelse, bortset fra sålbænk i karnappen, idet den fremgår af tidligere tilstandsrapport. Vedrørende at der er pudset udenpå karmtræ burde det være registreret i tilstandsrapport, idet det ikke er korrekt og giver risiko for opfugtning af træ m.m. og medfører forøget revnedannelser, når træet arbejder. Forholdet med vandindtrængen over vinduerne skønnes ikke visuelt ved BS' besigtigelsen.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	3.3. K2 Der er pudset ud til på karmtræ omkring vinduerne i stueplan. Note: Forholdet kan give fugt i træ og revnedannelser i puds, når træet arbejder.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til udfræsning af puds/fugerne, kontrol af bagstop og reetablere med ny fuge skønnes til kr. 40.000,-, idet der skal fræses i de pudsede false.
Ad 8. Forbedringer:	Sætte levetiden af mørtelfuger til 18-20 år. Skønnes forbedringer til 25%.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 8. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Oversigt over klagepunkter:	Manglende sokkelpuds
Ad 9. Klagers påstand:	Der mangler sokkelpuds omkring karnap mod vest, fugtspærre er blottet og sokkelhøjden er for lav.
Ad 9. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdet er ikke en skade, og der er rigelig sokkelhøjde.
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse af vestkarnappen kan det ses, at soklen fremstår i rå stand, og med en sokkelhøjde på 5-10 cm rundt om karnappen, se billede 18+19. Det kan ses, der er udført fugtspærre. Denne er ikke skåret til, men er generelt under/bag facadepudsen.
Ad 9. Konklusion:	Det er ikke et krav, at en sokkel skal være pudset, og det er primært kosmetisk, at en sokkel pudses. Pudsen kan være med til at beskytte overfladen på fundablokke, men idet en puds ikke er fugt/vandfast skønnes det primært kosmetisk.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Ingen, med henvisning til, at det ikke er en skade.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til tilretning af sokkel, udbedring og finpuds skønnes til kr. 7.500,-.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 9. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Oversigt over klagepunkter:	Kloak generelt ude og inde
Ad 10. Klagers påstand:	Der er problemer med kloakken, der stuver vand op, og der har været 2 vandlåse, således der kom en vandskade under gulvene ved badeværelse, stueplan.
Ad 10. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Blev ikke gennemgået ved besigtigelsen, og er ikke specificeret nærmere, hvorfor BS ikke kan forholde sig til erstatningsansvaret. Kloakker er ikke omfattet af tilstandsrapporten.
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	Syn- og skønsmanden kan kun henvise til besvarelse af klagepunkt 4. Generelt er kloak et område, der kræver autorisation – specialviden, og normalt er kloak et skjult forhold. Det er kun kloak i jord - under bygningen – der er omfattet af Huseftersynsordningen - Ejerskifteforsikringen. Der bør foretages en TV-inspektion.
Ad 10. Konklusion:	
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 10. Forbedringer:	
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 10. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Oversigt over klagepunkter:	Løstsiddende balkonafdækninger
Ad 11. Klagers påstand:	Flere af afdækningerne på balkonernes balustre sidder løse, samt der er revner mellem afdækningerne. Der er risiko for, at der trænger vand ind ved revner m.m. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 11. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved fællesbesigtigelsen blev der forevist en løs afdækning på balkonen mod land. Da der ikke er krav om en minutiøs gennemgang af huset, men en visuel besigtigelse med stikprøvevis kontrol, mener BS ikke, at den løstsiddende balkonafdækning burde have været noteret.
Ad 11. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der var et par løse afdækningsplader på balkonen mod vejen. Der var fuget mellem pladerne, dog skønnes fugerne af meget varierende kvalitet. På den vestvendte balkon lå afdækningspladerne fast, men til gengæld var der opsat glasafdækning, der delvist var blæst ned, jf. KK.
Ad 11. Konklusion:	Det skønnes nødvendigt at eftergå afdækningen, herunder om fugesamlinger og stenene er korrekt fastgjort til balustrene/muren.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Idet der kun er tale om enkelte løse og det kræver en vis fysisk påvirkning, skønnes det ikke at være et forhold, der nødvendigvis vil konstateres ved en visuel og stikprøvevis besigtigelse, og heraf nævnes i en tilstandsrapport. BS har derfor ikke begået fejl, med henvisning til ovenstående.
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til eftergang af afdækningspladerne, evt. inkl. mekanisk fastgørelse skønnes til kr. 15.000,-.
Ad 11. Forbedringer:	Ingen.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 11. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12. Oversigt over klagepunkter:	Opfugtning af murværk på balkon
Ad 12. Klagers påstand:	Der er målt forhøjet fugtniveau i ydervæggene ved balkonerne, og der ses også tegn på opfugtning i form af afskallet maling/puds.
Ad 12. Den bygningssagkyndiges forklaring:	I tilstandsrapporten er det noteret, at der er løse klinker på begge balkoner. Erstatningsansvaret må således alene vedrøre, om BS skulle have bemærket det manglende fald, og derved, om BS ifalder ansvar for etablering af bedre hældning på underlaget. Ved fællesbesigtigelsen kunne det konstateres, at forholdet ikke var åbenbart, men alene kunne konstateres ved brug af vaterpas. Da forholdet ikke var umiddelbart konstaterbart, mener BS ikke, at det burde have været noteret i tilstandsrapporten.
Ad 12. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse af balkonerne kan det ses, at de er dækket af klinker. Flisebelagte fremstår med lidt lunger, dog med noget fald mod afløb/nedløb. Billede 22. Ved prøvebankning konstateres flere hultlydende klinker (manglende vedhæftning). Fugerne på fladerne skønnes rimelige, men langs sokkelklinker ses den noget udfaldende, og ikke intakt udbedret. Billede 23. På udvendig side af balkonen ses områder med afskallet maling m.m., og der kunne registreres forøget fugt. Billede 24. Det skønnes, der sker fugtindtrængen i konstruktionen, primært ud fra de defekte fuger ved sokkelfliser, og det er et forhold under udvikling. Der må som minimum påregnes en udbedring af fugerne ved sokkelfliserne.
Ad 12. Konklusion:	
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapporten vedr. balkonen punkt 2.4, karakteren K3 noteret: <i>De fleste klinker på altanen mod vejen har ikke vedhæftning til underlaget. Dette gæl-</i>

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	der i mindre omfang for altanen mod baghaven. <i>Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængen med følgeskader på underliggende konstruktioner.</i> <i>Iflg. ejer er den underliggende beton blevet vådrumsbehandlet.</i> Selvom BS godt kunne have nævnt noget omkring de udfaldne fuger ved sokkelkant, selvom de skønnes at have udviklet sig siden BS' besigtigelse, så er det syn- og skønsmandens opfattelse, at KK, dels med karakteren K3, dels med teksten – noten: Er blevet gjort opmærksom på, at der er skade på flisebeklædningen, man må forholde sig til. BS har derfor ikke begået fejl.
Ad 12. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til en omfugning af fugerne – overgang sokkelkanter samt fuger på sokkelfliserne skønnes til kr. 7.500,-.
Ad 12. Forbedringer:	Ingen.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 12. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 13. Oversigt over klagepunkter:	Utæt halvtag ved hoveddørs karnap
Ad 13. Klagers påstand:	Karnap ved hoveddør er utæt og der trænger vand ind. Tag/afdækning på karnappen er sjustet udført og blot forsøget fuget tæt.
Ad 13. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det bestrides, at halvtaget er utæt, de indvendige aftegninger i loftet skyldes kondens. Disse aftegninger har udviklet sig siden BS sidst besigtigede ejendommen 25. februar 2016. Da BS udarbejdede tilstandsrapporten var loftet nymalet. Forholdet er heller ikke nævnt i tidligere tilstandsrapporter.
Ad 13. Der kunne konstateres følgende:	Ved hoveddøren er udført en lille karnap med en "pynte"balkon, delvis dækket med tagpap og zinkinddækning m.m., billede 25 – 26 – 27. Ved den indvendige besigtigelse ses skjolder og der målttes fugt i loft/ydermur, billede 28.
Ad 13. Konklusion:	Konstruktionen er sjustet udført, flere ikke korrekte samlingsdetaljer og det hele ses forsøgt fugttætnet i varierende kvalitet. Det skønnes, at der må påregnes en ændring af forholdet, herunder etablering af korrekte inddækninger omkring balustrene, mod hovedbygning, afløb m.m.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Det vides ikke, om karnappen var utæt ved BS' besigtigelse, men BS burde have registreret forholdet med de varierende fuger og interimistiske inddækninger ved sin besigtigelse.
Ad 13. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	2.4 – K3: Der er udført nogle grove inddækninger, samt silikonefuger af varierende kvalitet på karnappen – over hoveddøren. Note: Forholdet er ikke korrekt udført, og der skønnes risiko for fugt/vandindtrængen i konstruktionen.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter	Omkostninger til eftergang og etablering af

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
inkl. moms:	vandtæt membran på frontspids, evt. med tagpap, skønnes til kr. 25.000,-.
Ad 13. Forbedringer:	Skønnet levetid af opkanter/zinkinddækning til 25 år, sættes forbedring til 20%.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 13. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 14. Oversigt over klagepunkter:	Fugt i øvrigt murværk
Ad 14. Klagers påstand:	Enkelte steder på facaden bemærkes skjolder og påbegyndende afskalning, primært oppe ved gesimsen, ved balkonerne, samt under mansardvinduerne.
Ad 14. Den bygningssagkyndiges forklaring:	De løse klinker på begge altaner er nævnt i tilstandsrapporten. De revnede fuger mellem gulv og væg og i gulv har udviklet sig siden BS besigtigede ejendommen 25. februar 2016. Da BS udarbejdede tilstandsrapporten var ejendommen nymalet og fugerne var intakte. Forholdet er heller ikke nævnt i tidligere tilstandsrapporter.
Ad 14. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen ses der tydelige afskalninger ved gesimserne omkring balkonerne samt i mindre omfang på facader og gavle, bl.a. under/ved mansardvinduer. Billede 29 – 30. KK's byggesagkyndige har foretaget undersøgelse ved den øverste gesims og har konstateret, at ved løft af tagsten er der noget åbent mellem overkant gesims og selve tagbelægningen og man kan kigge direkte ind på isoleringen. Det er ikke en del af et Huseftersyn (løft af tagsten m.m.), og forholdet skønnes derfor skjult for BS. Vedrørende fugtskjolder ved den nederste gesims ved karnapperne skønnes de primært fra fugerne/klinkebelægningen på de 2 karnapper, hvilket er beskrevet under punkt 12. Der er ingen tvivl om, at de visuelle udvendige skjolder m.m. har udviklet sig siden BS' besigtigelse.
Ad 14. Konklusion:	Vedrørende fugten ved øverste gesims må påregnes en eftergang af tag/murkrone m.m., og aftales en korrekt udbedringsmetode.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Fugten ved balkonerne er beskrevet tidligere.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Ingen, idet det skønnes at skjolder m.m. var overmalede/nymalede ved BS' besigtigelse.
Ad 14. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vil kræve en mere detaljeret gennemgang af forholdet, end nærværende syn og skøn, samt vedtagelse af udbedringsmetode for at fremkomme med et realistisk overslag.
Ad 14. Forbedringer:	Ingen.
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 14. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 15. Oversigt over klagepunkter:	Carport tag og afløb er utæt
Ad 15. Klagers påstand:	Carportens tag og ikke mindst afløbet fra taget er synligt utæt. Det ses meget tydeligt på undersiden. Der er lavet et ukorrekt afløb fra taget, som er forsynet med det, der minder om en afløbsrist til en håndvask. Ydermere er der utætte samlinger i selve tagpaphanerne.
Ad 15. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det kan anerkendes, at der er benyttet et forkert afløb fra taget. Samlingen mellem dette afløb og taget har senere vist sig at være utæt. Erstatningsansvar for afløbet anerkendes. Ved fællesbesigtigelsen blev forevist en enkelt defekt langs tagets stern, samt større områder med opfugtet krydsfiner. Disse opfugtninger har ikke været til stede ved BS' besigtigelse. Dette understøttes af, at fugtproblemerne heller ikke er noteret i rapporten udarbejdet tre måneder tidligere, hvor der alene blev omtalt opfugtning omkring tagnedløbet.
Ad 15. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse af tagpapdækningen oppefra ses tagpappen generelt ikke så pænt udført, der bemærkes trædemærker samt lidt varierende samlinger, disse forhold skønnes fra udførelsen. Billede 31. I hjørnet bemærkes et lille afløb, der normalt ikke benyttes til afvanding af tagpaptage. Tagnedløbet skønnes umiddelbart for lille. Billede 32. På undersiden af taget, krydsfineren bemærkes nogle skjolder, bl.a. ved nedløbet, der tyder på utætheder, der målt forøget fugt enkelte steder. Billede 33.
Ad 15. Konklusion:	Der skal etableres et større afløb, evt. flere samt samlinger af tagpapdækningen bør eftergås. Alternativt udlægges et nyt fuldklæbet lag på det eksisterende.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke vurderes, om der var synlige utætheder ved BS' besigtigelse, men forholdet med det lille afløb burde være nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 15. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	1.1 – K3: Afløb i tagpaptaget på carporten vurderes noget underdimensioneret. Note: Forholdet skønnes at medføre risiko for opstuvning af vand på tagfladen samt jævnlig tilstopning.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til etablering af større afløb i tagfladen skønnes til kr. 7.500,-.
Ad 15. Forbedringer:	Ingen.
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 15. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 16. Oversigt over klagepunkter:	Manglende puds på bagside af carport
Ad 16. Klagers påstand:	Der er et område på carporten, hvor der manglede puds på gavlen/lecablokkene, som carporten er opført af. Indvendigt i carporten ses et mindre område med pudsafskalning.
Ad 16. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den afskallende puds/maling af murens forside har udviklet sig, siden BS sidst så ejendommen 25. februar 2016. Da BS udarbejdede tilstandsrapporten var muren nymalet. Forholdet er heller ikke nævnt i den tidligere tilstandsrapport.
Ad 16. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen på bagsiden af carporten kan der ses et mindre område, hvor der ikke er pudset. I samme område er terrænet hævet, en jordbunke går op på facadeblokkene, samt der er et løst nedløb fra udhuset, der afvander det pågældende sted. Forholdet bevirker, at der sker fugtgennemslag og afskalning på et mindre område i carporten. Billede 34 – 35 – 36.
Ad 16. Konklusion:	Der skønnes ikke umiddelbart anvendt fugtspærre, hvilket ej heller er et krav på en carport, og område med afskalning skønnes meget lokalt og på grund af de udefrakommende faktorer. Der må påregnes en mindre tilretning af jordbunken bag carporten, nedløbet monteres på udhuset, så vandet ikke løber mod carporten. Ubehandlede lecablokke pudses op.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Forholdet med det upudsede område burde være registreret.
Ad 16. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	2.1 – K2 Et mindre område på bagsiden af carporten er ikke pudset op – savner finish.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til tilretning af jorden, nær carporten, fastgørelse af nedløb til udhus, dog fortsat afvanding til terræn samt oppudsning af udvendigt område på gavl skønnes til kr. 7.000,-.
Ad 16. Forbedringer:	Ingen.
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 16. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 17. Oversigt over klagepunkter:	Underdimensionering af tag på carport
Ad 17. Klagers påstand:	Taget virker noget underdimensioneret, hvorved nedbøjningen af tagbjælkerne vurderes at kunne blive for stor ved kraftig snelast.
Ad 17. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved fællesbesigtigelsen kunne det konstateres, at der ikke er visuelle tegn på nedbøjning i tagflade mellem facade og midterbjælke. Der blev ligeledes ikke fundet tegn på vandansamlinger, der giver anledning til overvejelser om mulig underdimensionering. Der blev dog anvist et flækket spær, der efter KK's vurdering var tilstrækkelig advarsel. Det er dog BS's opfattelse, at der er tale om en "sjusket" udførelse, der intet har med underdimensionering at gøre. For anvisning ved fællesbesigtigelsen, skulle der ligeledes "ledes" efter spærret, hvilket underbygger, at en visuel gennemgang med stikprøvevis kontrol, ikke burde have indikeret en underdimensionering. Derfor kan BS heller ikke anerkende dette forhold.
Ad 17. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen fremstod tagfladen generelt i skønnet vandret stand. Der var ingen synlige tegn på nedbøjninger eller lunke-dannelser. På undersiden er tagkonstruktion en normal bjælkespærskonstruktion. Ved nærmere eftersyn kan det ses, at et spær er flækket. Ved det 2. spær bemærkes lidt luft mellem spær og krydsfinér, der skønnes pga. træet arbejder forskelligt pga. opfugtning. Billede 37.
Ad 17. Konklusion:	Der er tale om en større tagflade, med et vist spænd, og det kan ikke udelukkes, at der kan opstå problem med snelast. Det vil dog kræve en ingeniørmæssig beregning, der ikke er en del af et huseftersyn.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke syn- og skønsmandens opfattelse, at tagkonstruktion åbenlyst fremstår som den skulle være underdimensioneret, idet en carportkonstruktionen typisk fremstår i mere simpel konstruktion end beboelsesbygningen, selv om et tag principielt skal være det samme. BS har derfor ikke begået fejl.
Ad 17. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Dette kan først afgøres efter en ingeniørmæssig beregning, der skønnes til kr. 8.000,-.
Ad 17. Forbedringer:	Ingen.
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 17. Eventuelt:	

FOTOS

J.nr. 16054



Foto 1 visende huset set fra vejen - nordøstgavl



Foto 2 visende sydvestgavl



Foto 3 visende revnede fuger i klinkegulv



Foto 4 visende revnede fuger i klinkegulv

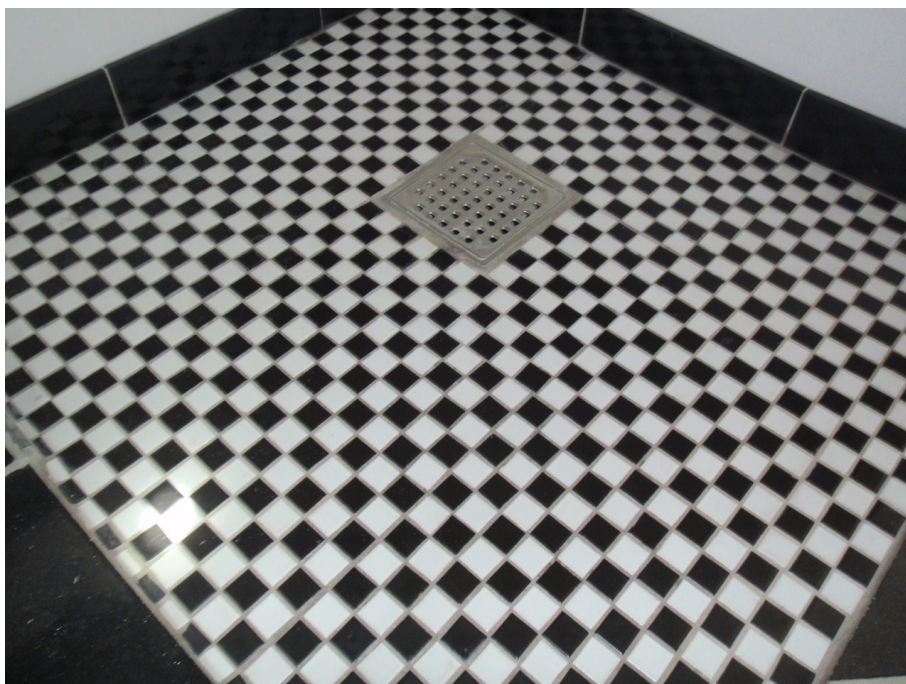


Foto 5 visende forsænket bruseniche 1 cm



Foto 6 visende manglende niveauforskel < 30 mm fra overkant rist til vandfast dørtrin



Foto 7 visende sokkelfliser – stuebadeværelser



Foto 8 visende badeværelse 1. sal – ”skunklem tv.”



Foto 9 visende hullede fuger i hjørne af nichen

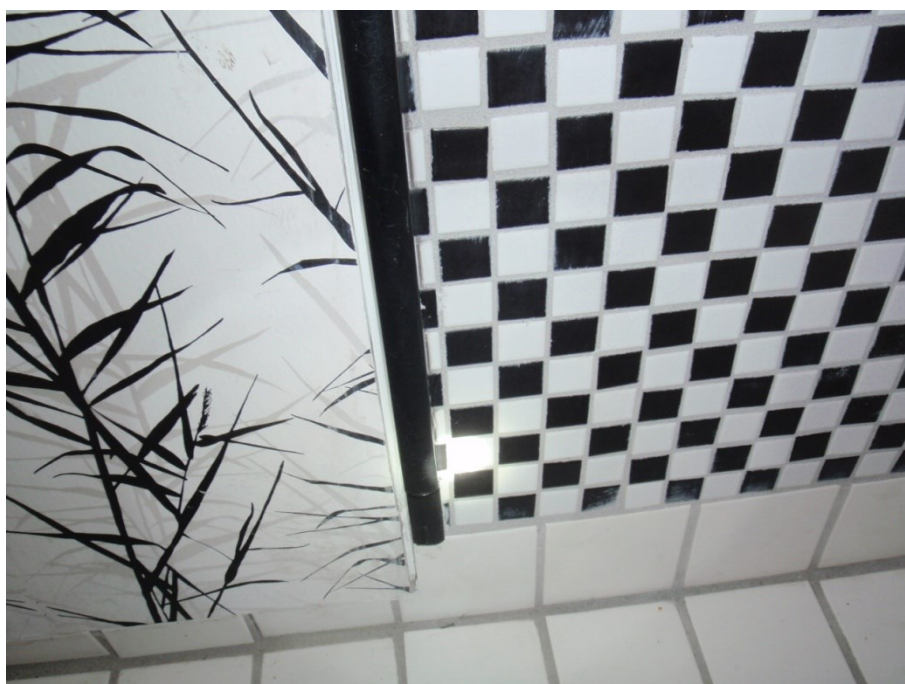


Foto 10 visende hullede fuger – nederst



Foto 11 visende forhøjelsesringe i gulvafløb



Foto 12 visende afskallet overfladebehandling i gulvafløb

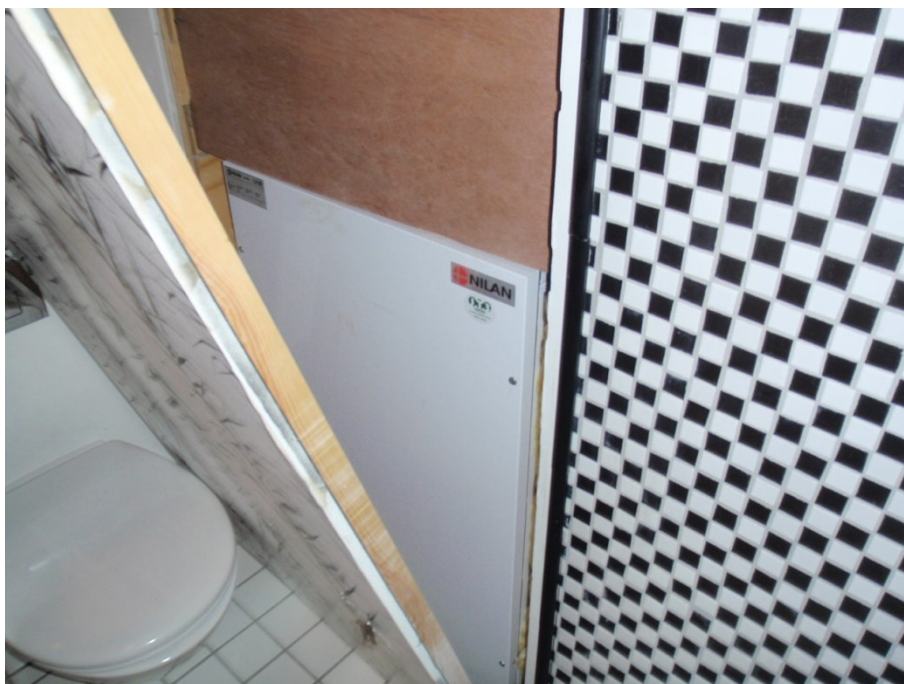


Foto 13 visende Genveksaggregat bag skunklem



Foto 14 visende væghængt kloset, 1. sal



Foto 15 visende kloset forankret til spinkel kasse



Foto 16 visende pudset ud på/til karmtræ



Foto 17 visende vandskjolder over vinduer



Foto 18 visende rå sokkel – vestkarnap



Foto 19 visende fugtspærre under puds



Foto 20 visende løs afdækningsplade – østkarnap



Foto 21 visende afdækning – vestkarnap



Foto 22 visende klinker på balkoner



Foto 23 visende slip ved fuger mod sokkelfliser



Foto 24 visende fugtaftegninger ved gesims/balkon



Foto 25 visende ”halvtæg” ved hoveddør



Foto 26 visende ikke korrekt inddækning mod hovedhus



Foto 27 visende ikke korrekt interimistisk zink- og fugearbejde på halvtag



Foto 28 visende fugtskjolder i loft/karnap



Foto 29 visende fugtskjolder/afskalning karnap øst



Foto 30 visende fugtaftegning under mansardvindue



Foto 31 visende carport – tagpaptag



Foto 32 visende lille tagnedløb



Foto 33 visende fugtskjolder på underside – krydsfinér



Foto 34 visende pudsafskalning i carport



Foto 35 visende upudset område på bagsiden af carporten



Foto 36 visende løst nedløb fra udhus



Foto 37 visende bjælkespær – carport



Billede 38 visende luft mellem krydsfinér/spær