

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17091

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget tirsdag d. 27. september 2017 i tidsrummet mellem kl. 10:00 til 11:45.
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 murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Gulv i stue synker mod midten.
2. Inddækning af skorsten er ikke udført korrekt.
3. Samling i loft i stue – er ikke korrekt afsluttet.
4. Samling i loft i stue – i tilbygning - er ikke korrekt afsluttet.
5. Fugt i tilbygning i stue i begge hjørne mod vindue.
6. VVS - Alt i huset er udført i pex-installation og udsættes for UV-stråler.
7. VVS – Tæring i vandstik.
Afspændingsventil til vandinstallation muligvis utæt.
8. VVS - Materialer sat forkert sammen i vandinstallationen.
9. Vinduer og døre – Ved alle nyere vinduer og døre er fugningen ikke udført korrekt. Der er risiko for fugtindtrængning. Der er ligeledes åbent for vand over vinduer og døre.
10. Fuger i badeværelset er ikke udført korrekt.
11. Faldet i badet er ikke korrekt.
12. Der er et hvepsebo i skorsten.
13. På taget mangler der bladfang ved nedløbet.
14. Hjørne ved forhøjning på taget er i retning med 14c. Der er noget underligt ved det. Det kunne være årsagen til vandskaden i stuen. Inde i stuen ser det ligeledes ud til, at der har været en vandskade i modsatte hjørne i stuen (hvor der også er forhøjning af taget).
15. Der er boret et hul på 50 mm i træbeklædning, så der er mulighed for mår, mus osv.
16. Træbeklædning fra murværk til tag er gledet fra hinanden (over værelse) i fer og not.
17. Sökkelpuds er trukket frem over sten ved køkkendør.

Klagers påstand:

1. Forholdet vedr. gulv, som er sunket i stuen, er anmeldt til ejerskriftforsikringen, og forsikringen har anerkendt forholdet og erstatter

skaden. KK har dog en selvrisiko på kr. 5.000,- som KK finder burde godtgøres af BB, da KK er af den opfattelse, at skaden også var synlig i forbindelse med gennemgang for udarbejdelse af tilstandsrapporten.

2. Skorstensinddækningen er efter KK's opfattelse ikke udført håndværksmæssig korrekt og virker meget hjemmelavet. Det er KK's vurdering, at der er risiko for vandindtrængning. Dette er dog ikke konstateret.
3. Loft i stue er ved overgang ind til overkant tapet udført med sort tape. Det er KK's opfattelse, at dette ikke er en korrekt afslutning og burde have være anført i tilstandsrapporten.
4. I stue i tilbygning er skyggelisten ved overgang ind til loftet ikke udført korrekt.
5. I stue i tilbygning forekommer der fugt på gulvet i hjørne ud mod haven, hvilket KK vurderer at kunne skyldes hjørnesamlingen, der udvendigt ikke er lavet korrekt.
6. Der er brugt pex-rør til centralvarmeanlægget, og de er flere steder løstsiddende og udsat for UV-stråler.
Sagen er anmeldt til ejerskifteforsikring, men er ikke afsluttet ved ejerskifteforsikringen.
Ejerskifteforsikringen vil i første omgang kun betale for, at der kommer skinner på. KK mener, at de helt skal skiftes, fordi de nu i lang tid har været udsat for UV-stråler. Hvis Ejerskifteforsikringen fastholder afgørelsen om kun at betale for nye skinner, så finder KK, at BB skal betale en erstatning for udskiftning af rørene.
7. Vandstik, der kommer ind i badeværelse, har tæring, der ses lige før stophane og måler.
8. I gang under bundplade i garderobeskab forekommer der vandinstallation, som ikke er korrekt sammensat, hvilket BB burde have registreret.
9. Hvor der er isat nye vinduer og døre (køkken, badeværelse og stue) er fugearbejdet ikke udført korrekt. Over disse partier er fuge lagt ca. 10-15 mm

	tilbage fra forkanten, og KK vurderer, at der vil kunne ske fugtindtrængning. Ligeledes finder KK, at de lodrette fuger omkring nye vinduer og døre ikke er udført korrekt og vil kunne forårsage fugtindtrængning. 10. Ved overgang gulv/ væg i brusenichen er det KK's opfattelse, at silikonefugen ikke er intakt, og der vil kunne løbe vand ind til bagvedliggende konstruktioner. 11. Mellem bruseniche og toilet forekommer en mindre lunke, hvor der forekommer vand efter brusebade. 12. Der forekommer et hvepsebo inde i tagkonstruktionen. Hvepsene kommer inde ved inddækningen til skorstenen. 13. Der forekommer nedløb midt på taget, og hvis der falder løvfald på det "flade tag", vil det blot løbe ned i afløbet. Dette ville et bladfang ved nedløbet kunne forhindre. 14. Med henvisning til de skader som er beskrevet under klagepunkt 5, som handler fugt på gulvet, er det KK's opfattelse, at dette skyldes utætheder i hjørnesamlinger på den høje del af tagkonstruktionen. 15. I trægavlbeklædning mod syd er der boret et hul, som ikke er lukket. Det er KK's vurdering, at der vil kunne komme mus og rotter ind ad dette hul. 16. Gavlbeklædningen mod syd er i mindre god stand, hvilket har medført, at enkelte brædder ikke mere er tæt samlet i fer og not. 17. KK finder ikke, at sokkelpudsen er udført korrekt, fordi den har et fremspring i forhold til overliggende murværk i nordvendt facade, primært omkring døråbning.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB er ikke være i dialog med KK, men BB's forsikringsselskab her på vegne af BB fremsendt følgende svar: "På vegne af den bygningssagkyndige gøres det gældende, at der ikke ses at være dokumenteret fejl eller forsømmelser, begået af vores forsikringstager. Klagers forhold anses på baggrund af det medsendte materiale for værende udokumenteret i både art og omfang. På den baggrund afvises erstatningsansvaret i det hele."

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen var næsten skyfrit. Temperaturen var ca. 15-20 grader og med en meget svag vind.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Generelt:	Generelt om ejendommen: Ejendommen er et ældre "parcelhus", opført i 1960, og med et boligareal på 84 m². Herudover forefindes der en del mindre bygninger på grunden, som denne klage ikke omhandler. Ejendommen er i begrænset omfang istandsat af tidligere ejer.
Ad.1 <u>Gulv i stue synker mod midten</u>	Gulvkonstruktionen i den ældre del af stuen er udført som terrændæk, hvorpå der er udlagt en gulvstrøskonstruktion, afsluttet med parketgulv. I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen have KK skåret et hul midt på gulvet for at kunne registrere skadens omfang. I gulvet kunne der registreres en lunke på ca. 10-15 mm og i omkreds ca. 2,5 meter i diameter. Ved at gå på gulvet var det mærkbart, at der forekom en skævhed på gulvet. KK's ejerskifteforsikring har godkendt forholdet som en forsikringsberettiget skade. KK er dog af den opfattelse, at BB burde have konstateret lunken i gulvet og anført dette i tilstandsrapporten og ønsker, at BB godtgør den selvrisiko, som KK har på sin ejerskifteforsikring.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at i forbindelse med BB's besigtigelse for udarbejdelse af tilstandsrapport på ejendommen har der forekommet denne lunke på gulvet, men pga. møblering i stuen (oplagt at placere et spisebord, hvor lunken forekommer) kan det have været vanskeligt for BB at registrere.
Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at på trods af at der evt. har forekommet møbler på gulvet i stue, burde BB i forbindelse med gennemgangen af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten have registreret, at der forekom en lunke på gulvet. Der er i tilstandsrapporten ikke taget forbehold for bygningsdele som normalt er tilgængelige, at de ikke er besigtiget. Da der ikke er taget forbehold, er det derfor syns- og skønsmandens opfattelse, at hele

	gulvet har været muligt at besigtige, og derfor burde lunken i gulvet også have været beskrevet i tilstandsrapporten med en karakter K1.
Overslag over udbedningsudgifter inkl. moms:	KK har i forbindelse med opgørelse af erstatningen overfor ejerskifteforsikringen indhentet tilbud for opretning af gulv. Tilbuddet omfatter udskiftning af hele gulvet i den ældre del af stuen. Tilbuddet omfatter alle arbejder, der er forbundet med udskiftning af hele gulvet og lyder på kr. 45.000,- Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at dette er en reel udgift for udskiftning af gulvet.
Forbedringer:	Det vurderes, at gulvet er det oprindelige parketgulv fra ejendommens opførelse, hvilket vil sige, at gulvet er omkring 57 år gammelt. Levetid for et det omhandlende trægulv vurderes til ca. 80 år. Forbedringsandelen ved udskiftning er ca. 70%, svarende til ca. 31.500,- Henset til at det er selvriskoen på kr. 5000, KK ønsker godtgjort, er forbedringsandel på selvriskoen kr. 3.500,-
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.2 <u>Inddækning af skorsten er ikke udført korrekt.</u>	Skorstenspipen, som er ca. midt på taget, er ført ca. 10 meter over taget og udvendigt over tag beklædt med en pladebeklædning. Pladebeklædningen på skorstenen er afsluttet med tagpap. Tagkonstruktionen er ensidigt tag, opbygget med bjælkespær og en afsluttende tagbelægning af tagpap. Hvor skorsten sammenbygges med tagbelægningen, ses en metalplade, som er bukket ca. 30 cm op udvendigt på skorsten og ca. 50 cm ud over på tagpappet.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at som skorstensinddækning var og forekom i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, også fremstod på samme vis i forbindelse med BB's gennemgang for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser:	BB burde i tilstandsrapporten have anført en skadesbeskrivelse i kap. 1.3 "Skotrende/ inddækninger" med karakter K3: <i>"Hvor skorsten sammenbygges med tagpappet, forekommer inddækningen ikke faglig korrekt udført.</i> <i>Note: Som skorstensinddækningen fremstår, er der stor risiko for utætheder og indtrængning af vand."</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes nødvendigt at fjerne den nuværende inddækning og udføre en ny korrekt skorstensinddækning. Ny inddækning omkring skorsten vurderes skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 16.000,-
Forbedringer:	Udskiftning af inddækningen er efter skønsmanden vurdering en opretning og derved ingen forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.

Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.
------------	--------------------------------

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.3 <u>Samling i loft i stue – er ikke korrekt afsluttet.</u>	Loftet i den ældre del af stuen er et trælisteloft, som langs ydervægge og skillevæg er afsluttet med en lille forsinket kant. I forbindelse med at der er i sat nye vinduer (vinduer hvor overkant sammenbygges med loftet), er der ved overgang lysning og loft lukket med sort tape.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at de forhold, som er beskrevet i overstående beskrivelse, også har være tilstede i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser:	BB burde i forbindelse med besigtigelse af ejendommen og i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten have registreret og beskrevet, at lysning og loft var sammenbygget med tape under kap. 9.2 "Loftbeklædning" med karakter K1 og følgende skadebeskrivelse: <i>"Hvor loft sammenbygges med lysning over vinduer, se sammenbygningen at være udført med tape ind mod træloftet."</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at en korrekt sammenbygning vil kunne udføres ved udskiftning af det nuværende bræt (lysning) til et bredere bræt, som slutter tæt over til loftet. Denne reparationer skønnes at kunne udføres for kr. 5.000,-.
Forbedringer:	Opsætning af ny lysning over vinduer i stuen er en reparation og er derfor ingen forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.4 <u>Samling i loft i stue – i tilbygning - er ikke korrekt afsluttet</u>	I forbindelse med den ældre stue forefindes en tilbygning, som også er stue. Tilsvarende loftet i den ældre stue er lofterne i tilbygning også trælisteloft, som langs ydervægge og skillevæg er afsluttet med en lille forsinket kant. Sammenbygning mellem den forsinkede kant og træloftet er ikke udført med den største omhyggelighed, og tilskæringen er en del uens. Flere steder ses en fine revne mellem træloft og den forsinkede kant, hvilket gør, at man kan se op til den bagvedliggende dampspærre af alukraft.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at de forhold, som er beskrevet i overstående beskrivelse, også har været tilstede i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmanden vurdering, at her er tale om manglende finish samt ikke tilstrækkelig omhu i forbindelse med opsætning af trælofterne, hvilket må betragtes som et meget kosmetisk forhold. Det er derfor syns- og skønsmandens vurdering, at forholdet ikke skal anføres i tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ønskes kanterne på loft i tilbygningen tilpasset vil dette kunne udføres ved tilskæring og evt. en ny liste i den forsinkede kant. Tilpasning af loftet vurderes skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 3.000,-.
Forbedringer:	Tilpasning af loft i tilbygning er en reparation, og derfor indeholder dette arbejde ingen forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.5 <u>Fugt i tilbygning i stue i begge hjørne mod vindue.</u>	I tilbygning – stue – har KK i forbindelse med den påbegyndte istandsættelse af huset fjernet tæppebelægningen. I den forbindelse konstateres der fugtskjolder på gulvet. Gulvkonstruktionen er som i den ældre stue også en gulvstrøskonstruktion, her blot afsluttet med gulvspånplade til tæpper. Der kunne i forbindelsen af skønsforretningen ses fugtskjolder på spånpladegulvet. Herudover forekom der fugtskjolder indvendigt i bunden af fyldningspartierne til vinduespartierne ud mod haven.
Konklusion:	Fugtskjolderne, der i forbindelse med syns- og skønsforretningen kunne ses på spånpladegulvet, har ikke været synlige i forbindelse med BB's gennemgang for udarbejdelse af tilstandsrapporten, men har været dækket af den tæppebelægning, som har forekommet på gulvet. Derimod er det syns- og skønsmandens vurdering, at de fugtskjolder, som kan ses i fyldningspartierne under vinduerne, har været muligt for BB at konstatere.
Fejl og forsømmelser:	BB burde i forbindelsen med udarbejdelse af tilstandsrapporten have anført en skadesbeskrivelse vedr. fugtskjolderne i bunden af fyldningen under kap. 3.5 "Andet" med en karakter UN med følgende skadesbeskrivelse: <i>"I bunden af fyldningspartier under vinduer mod have ses der indvendigt fugtskjolder."</i> <i>Note: Det har ikke været muligt at konstatere årsagen til disse fugtskjolder. Forholdet bør undersøges nærmere."</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der kan ikke sættes et endeligt udbedringsoverslag for udbedring af skaden, fordi skadens omfang og årsag ikke er klarlagt. For udskiftning af fyldningspartierne indvendigt vurderes dette at kunne gøres for en skønsmæssig udgift på kr. 5000,-
Forbedringer:	Udskiftning af fyldningspartier under vinduer

	mod have er en reparation, og derfor indeholder dette arbejde ingen forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.6 <u>VVS - Alt i huser er udført i pex- installation og udsættes for UV-stråler.</u>	Ejendommen har oprindelig være opvarmet med et kaloriferefynd (fyr, som laver varm luft, der via kanaler i huset er blevet sendt ud i alle opholdsrum). Kaloriferevarmen er på et tidspunkt nedlagt, og efterfølgende er der etableret et centralvarmeanlæg med radiatorer i alle opholdsrum. I forbindelse med syns- og skønsforretningen kunne der registreres fastgjort pex-rør, ført synlige langs gulv og væg. Andre steder forekom disse rør løsthængende/ liggende. KK oplyser, at enkelte steder har disse rør være inddækket i installationskasser. Disse installationskasser er dog for hovedparten fjernet på dagen for afholdelse af syn og skøn.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at størstedelen af de synlige rør til centralvarmeanlægget også har være synlige og tilgængelige i forbindelse med BB's besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Dette begrundes med, at størstedelen af rørene ses at være malet. Der har dog forekommet enkelte steder, hvor centralvarmerørene har været dækket af installationskasser mm.
Fejl og forsømmelser:	BB burde i tilstandsrapporten have anført forholdet vedr. de løstliggende centralvarmerør under kap. 11.2 "Varmeinstallationer" med en karakter K3 og følgende skadesbeskrivelse: <i>"Centralvarmerørene ses synlige ført rundt i ejendommen langs gulve og fodpaneler. Rørene er stedvist fastgjort, men ligger generelt løse de fleste steder. Enkelte steder er rørene dog inddækket af installationskasser.</i> <i>Note: Det vurderes, at centralvarmerørene ikke er håndværksmæssig korrekt opsat. Som rørene er opsat og ej fastgjort, er der risiko for lækage på rørene, som vil kunne forårsage vandskade i ejendommen."</i>

	Det syns- og skønsmandens vurdering, at som rørføringen er og forefindes i dag, vil rørene ikke kunne genanvendes. Derfor er det nødvendigt, at samtlige centralvarmerør udskiftes og erstattes af nye rør, som korrekt fastgøres og inddækkes. For etablering af nye centralvarmerør i ejendomme som ovenfor beskrevet vurderes dette at kunne udføres for skønsmæssigt kr. 60.000,-
Forbedringer:	Udskiftning af centralvarmerør samt inddækning af do. vurderes ikke at være en forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	KK oplyser, at ejerskifteforsikringen har anerkendt forholdet som en forsikringsberettiget skade og vil udbedre skaden ved at inddække rørene i kasse. Dette kan KK dog ikke acceptere, fordi det er deres opfattelse, af PEX-rørene har taget skade som følge af, at de har fået UV-sollys. Derfor ønsker KK, at BB godtgør differencen mellem erstatningen fra ejerskifteforsikringen og det, som det koster at udskifte alle rørene og inddække dem i installationskasser.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.7 <u>Tæring i vandstik. Afspændingsventil til vandinstallation muligvis utæt.</u>	I badeværelset sker indføring af vandstik, hvor stophane og vandmåler også forekommer. Hele installationen er inddækket i en trækasse. Før vandmåler og stophane ses der korrosion på vandrøret.
Konklusion:	Det vurderes ikke, at vandstik, stophane samt vandmåler har været tilgængelige for BB i forbindelse besigtigelse af badeværelse for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser:	Installationen har været gemt bag en kasse, og hvis sælger ikke har oplyst BB, at der forekom installation bag denne kasse, har det umiddelbart ikke været muligt at registrere denne skade. Derfor har BB ikke begået en fejl eller forsømmelse i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For udskiftning af vandstik med korrosion vurderes dette skønsmæssigt at kunne udføres kr. 6.000,-
Forbedringer:	Udskiftning af rør med korrosion før stophane i badeværelse vurderes ikke at være en forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.8 <u>VVS. Materialer sat sammen forkert i vandinstallationen.</u>	I fordelingsgang forefindes et garderobeskab. I bunden af dette garderobeskabe forekommer en løs plade. Hvis man løfter denne bundplade, kommer et fordelerrørssystem til vandinstallationen til syne. Fordelerrørssystemet ses ikke at være korrekt samlet og forekommer løstsiddende.
Konklusion:	Det vurderes ikke, at fordelerrørssystemet har været tilgængeligt for BB i forbindelse besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser:	Installationen har været gemt under en bundplade i et skab, og hvis sælger ikke har oplyst BB, at der forekom installation et sådan sted, vil det umiddelbart ikke været mulig for BB at registrere denne skade. Derfor har BB ikke begået en fejl eller forsømmelse i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er ikke muligt at oplyse en udbedringspris for korrekt udførelse af brugsvandsinstallationerne, fordi det ikke er muligt at vurderes forholdet omfang uden at foretage destruktivt indgreb i konstruktionerne. Destruktive indgreb er ikke en del af et syn og skøn.
Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.9 <u>Ved nyere vinduer og døre er fugningen ikke udført korrekt. Der er risiko for fugtindtrængning. Der er ligeledes åbent for vandindtrængning over vinduer og døre.</u>	Ejendommen har fået udskiftet vinduer i køkken og badeværelse samt yderdør i entre, bryggers og stue. Vinduer og døre er af type alu/ træ. Omkring alle partier er der fuget med en sort silikonefuge. Silikonefugen ses ikke at være korrekt udført. I stuen forekommer et vinduesbånd, hvor der forekommer et niveauspring i tagkonstruktionen. Fugen omkring disse vinduespartier er helt op til 40 mm bredde, og der ses flere steder skader i denne silikonefuge. Silikonefugen omkring stuevinduespartierne har ligeledes enkelte steder, hvor fugen slipper ind til vinduespartiet. Der ses en del fugemasse på vinduespartierne. Over dørpartierne er silikonefugen trukket ca. 15 mm tilbage i forhold til forkanten af dørkarmen, hvilket ikke er korrekt.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at som fugerne fremstod i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen også har forekommet i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten og har også været mulige for den bygningsagkyndige at registrere.
Fejl og forsømmelser:	BB burde i tilstandsrapporten have anført i kap 3.3 "Fuger" følgende skadesbeskrivelse og med karakter K2: "Hvor der forekommer nyere vindue og døre i ejendommen, forekommer silikonefugerne omkring partierne ikke korrekt udført, og der ses flere steder skader i disse fuger i form af huller i fugen, eller fugen ikke har tilstrækkelig vedhæftning til karmen eller murværket. Note: Som fugerne er og forekommer, er der risiko for indtrængning af vand, som derved vil kunne forårsage fugtskader indvendigt. "
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes, at samtlige silikonefuger omkring vinduer og døre skal udskiftes. Udskiftning af silikonefugerne vurderes skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 18.000,-.

Forbedringer:	Udskiftning af silikonefuger omkring alle nye vinduer og døre i ejendommen vurderes ikke at udgøre en forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.10 <u>Fuger i badeværelset er ikke udført korrekt.</u>	Badeværelset indeholder toilet, håndvask og bruseplads. Der er gulvklinker på gulv og vægge. Ved overgang mellem gulv og væg er der fuget med en silikonefuge. Fugen er ikke udført håndværksmæssig korrekt, idet den er lagt som en skrå fuge og ikke som fuge imellem afstanden mellem gulv- og vægflisen. Det er dog syns- og skønsmandens vurdering, at fugen er intakt og tæt.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at som fugen mellem gulv og væg i badeværelse forekom i forbindelse med syns- og skønsforretningen, var det samme, som da BB gennemgik ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke, at BB har begået en fejl eller forsømmelse.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For udskiftning silikonefuge mellem gulv og væg i badeværelse vurderes dette at kunne udføres for skønsmæssigt kr. 2.500,-.
Forbedringer:	Udskiftning af silikonefuger mellem gulv og væg i badeværelse vurderes ikke at udgøre en forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.11 <u>Mellem bruseniche og toilet forekommer en mindre lunke, hvor der forekommer vand efter brusebade.</u>	Brusenichen i badeværelse består af to sidehængte buede plexiglaslåger, som kan åbnes og lukkes. Ved overgang mellem de to oplukkelige plexiglaslåger og badeværelsesgulvet er der lagt en gummiliste, som følger plexiglaslågernes krumme bue. Denne gummiliste er delvist løstsiddende. I midten i brusenichegulvet forefindes et gulvafløb til afvanding af brusenichen og resten af badeværelsesgulvet. I forbindelse med afholdelse af skønsforretningen kunne det konstateres, at gummilisten ikke var tæt, og der forekom et fald væk fra gulvafløbet. Gulvet har en hældning over mod toilettet med en lunke på ca. 20-30 cm foran toilettet. Lunken kunne ses på gulvet i form af kalkaflejring på gulvet.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at de skader, som er beskrevet med ikke korrekt fald på gulvet, også har forekommet i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten og også har være mulige for den bygningssagkyndige at registrere.
Fejl og forsømmelser:	Manglede korrekt fald på badeværelse vil kunne registreres ved at lægge et vaterpas eller en golfkugle ud på gulvet. Lunken kunne synligt ses på gulvet i form af kalkaflejring på gulvet. BB burde i tilstandsrapporten have beskrevet ikke korrekt fald på badeværelse i kap. 6.5 "Fald mod gulvafløb" med karakter K3 og følgende skadesbeskrivelse: <i>"Der ses ikke at forekomme korrekt fald på badeværelsesgulvet.</i> <i>Note: Vandet løber under gummilisten i brusenichen og over mod toilettet, hvor der forekommer en lunke ca. 20-30 cm foran toilettet. Hvor der forekommer lunke på badeværelsesgulvet, ses der kalkaflejring.</i> <i>Kraftigt vand på gulvet udenfor brusenichen vil</i>

	<i>kunne medføre fugtskader på omkringliggende bygningsdele.”</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For at oprette gulvet vurderes det nødvendigt at omlægge hele badeværelsesgulvet, hvilket indebærer fjernelse af nuværende gulvklinter og nederste række vægfliser, hvorefter opretning af gulvet kan pågå, inden vådrumsbehandling og nye fliser kan opsætte/lægges. Opretning af badeværelsesgulvet vurderes skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 40.000,-
Forbedringer:	Badeværelse skønnes at være renoveret for 15-20 år siden. Forbedringsandelen for udskiftning af badeværelsesgulvet skønnes at være ca. 50 %, svarende til kr. 20.000,-
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.12 <u>Der er et hvepsebo i skorsten.</u>	Imellem skorstensinddækningen og tagpapbelægning forekommer der en lille sprække, hvor der ses en kraftig aktivitet af hvepse/ bier. Der henvises også til beskrivelse under klagepunkt 2.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at der med stor sandsynlighed ikke har forekommet aktivitet af hvepse/ bier i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået en fejl eller forsømmelse.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes nødvendigt at fjerne den nuværende inddækning og udfør en ny korrekt skorstensinddækning. Ny inddækning omkring skorsten vurderes skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 16.000,-
Forbedringer:	Udskiftning af inddækningen er efter skønsmandens vurdering en opretning og derved ingen forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.13 <u>På taget mangler der bladfang ved nedløbet.</u>	Afvanding af taget sker ca. midt på taget, hvor der forekommer et afløb. Der ses ingen bladfang til opsamling af evt. løvfald mm.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at der ikke har forekommet et bladfang i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB i ikke har begået en fejl eller forsømmelse ved ikke at beskrive, at der manglede bladfang på taget. Bladfang er en meget praktisk foranstaltning, men der er ingen krav til, at der skal forekomme bladfang på taget.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af bladfang ved tagedløb på taget skønnes at kunne udføres for kr. 500,-
Forbedringer:	Montering af bladfang ved tagedløb på taget vurderes at være en 100% forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.14 <u>Hjørne ved forhøjning på taget er i retning med 14c. Der er noget underligt ved det. Det kunne være årsagen til vandskaden i stuen. Inde i stuen ser det ligeledes ud til, at der har været en vandskade i modsatte hjørne i stuen (hvor der også er forhøjning af taget).</u>	Som afslutning på murværket og op mod taget forefindes en kileformet ældre træbeklædning. Hjørnebeklædningen på denne træbeklædning er udtørret og som følge heraf også lidt løstsiddende. Det er dog syns- og skønsmandens vurdering, at den ældre og udtørrede træbeklædning ikke er årsagen til en evt. fugtindtrængning, men skyldes med stor sandsynlighed de dårligt udførte silikonefuger, som er beskrevet under klagepunkt nr. 9.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at såvel den ældre træbeklædning og de dårlige fuger omkring vinduerne har være der i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB i ikke har begået en fejl eller forsømmelse ved ikke at beskrive forholdet omkring den ældre træbeklædning. Vedr. de dårlige fuger omkring vinduerne henvises til besvarelse af klagepunkt nr. 9
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Se besvarelse af klagepunkt nr. 9
Forbedringer:	Se besvarelse af klagepunkt nr. 9
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.15 <u>Der er boret et hul på 50 mm i træbeklædning, så der er mulighed for mår, mus osv.</u>	Som tidligere beskrevet forefindes der en kileformet træbeklædning over murværket og op til taget. Modsat indkørslen ses der boret et ca. 50 mm i diameter stort hul i beklædningen.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at der har forekommet dette hul i beklædningen i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten burde have anført forholdet under kap. "2.2 Træbeklædningen" med karakter K 1 og følgende skadesbeskrivelse: <i>"I træbeklædning mod nordvest ses der boret et hul i beklædningen."</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes, at hullet vil kunne lukkes med en rist. Montering af en rist i træbeklædning vurderes at kunne udføres for skønsmæssigt kr. 500,-
Forbedringer:	Montering af en rist i træbeklædning vurderes ikke at udgøre en forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad.16 <u>Træbeklædning fra murværk til tag er gledet fra hinanden (over værelse) i fer og not.</u>	Som tidligere beskrevet forefindes der en kileformet træbeklædning over murværket og op til taget. Modsat indkørslen mod nordvest ses enkelte brædder i denne beklædning at være så udtørret, at de enkelte brædder er løsnet mellem fer og not.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at træbeklædningen har været udtørret og løs i beklædningen i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten burde have anført forholdet under kap. "2.2 Træbeklædningen" med karakter K 1 og følgende skadesbeskrivelse: <i>"Træbeklædningen mod nordvest over murværket er en ældre og udtørret beklædning, hvor enkelte brædder ses at være løse i fer og not.</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes, at for at rette op på denne træbeklædning skal træværk mod nordvest udskiftes. Udskiftningen vurderes at kunne udføres for skønsmæssige kr. 18.000.-
Forbedringer:	Henset til at træbeklædningen skønnes at være fra ejendommens opførelse (1960), vurderes udskiftning af træbeklædningen at udgøre en 90 % forbedring, svarende til ca. 16.000,-
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.16 <u>17. Sockelpuds trukket frem over sten ved køkkendør.</u>	Sockelpudsens mod sydøst (mod indkørsel) ses at være udført således, at det har ca. 3-5 mm fremspring i forhold den overliggende facademur.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at fremspringet på sockelpudsens også har været tilstede i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået en fejl eller forsømmelse i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Henset til at sockelpudsens antageligvis har set sådan ud, siden huset blev bygget i 1960, og der ingen skade er sket, vurderes forholdet at være et bagatelagtigt forhold, som ikke skal nævnes i en tilstandsrapport.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afrensning af den gamle sockelpuds og udførelse af ny sockelpuds mod sydøst vurderes at kunne udføres for skønsmæssigt kr. 7.500,-
Forbedringer:	Henset til at sockelpudsens skønnes at være fra ejendommens opførelse (1960) vurderes ny sockelpuds at udgøre en 90 % forbedring, svarende til ca. kr. 6.750,-
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.