

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 17133

Besigtigelsesdato:	19. december 2017
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.L.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :00	Ingen

den.06.01.2018	
----------------	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagpapbelægning langs grater på taget over entredør, er sømmet fast med papsøm, enkelte papsøm er trukket ud. 2. På nordlige tagflade er der en overflade forvitret tagsten.
-----------------------------	--

	3. Bindingen af tagstenene er utilstrækkelig. 4. Ved sammenbygning mellem tagpaptag ved entre og ydermuren er der åben revner mellem tag og ydervæg. 5. Tagrendehjørne i det nord/østlige facadehjørne er revnet, tagnedløb er øverst i dette facadehjørne revnet. 6. Der er nedbrydning i køkkenvinduet, og der er blødhed i et af de vestlige stuevinduer. 7. Glaslistebånd i et af stuevinduerne mod vest er delvist manglende. 8. I kælder er der stedvis klinker som ikke har fuld vedhæftning til underlaget. 9. I det store kælderrum mod nord er der områder med løst og forvitret pudslag. I de store kælderrum er der områder med fugtskjolder og opfugtning. 10. Der er flere huller i tagbelægningen. 11. Tagnedløbet er defekt. 12. Overliggeren i murværk over porten har sat sig. 13. I facade mod vest er der forvitrede teglsten, samt forvitrede og udvaskede fuger i murværk, denne murværk er endvidere i kontakt med terræn. 14. Den vestlige facade er ude af lod. 15. Der er nedbrydning i bund af porten til garagen.
Klagers påstand:	Efter aftale med sælger, skulle sælger forestå nogle udbedringer af enkelte punkter nævnt i tilstandsrapporten, som var udarbejdet af indklagede BB. Når disse arbejder var udført, skulle der i henhold til aftalen udarbejdes en allonge som kunne have frigørende virkning overfor ejerskifteforsikringen. Ved en misforståelse kommer der en ny konsulent fra samme rapport firmakæde ud og udarbejder en helt ny tilstandsrapport i stedet for den aftalte allonge. Denne rapport har bemærkninger til 15 andre forhold, som ikke var nævnt i den tilstandsrapport, som dannede grundlag for køb af ejendommen. På denne baggrund føler KL han ikke har købt ejendommen på et korrekt oplyst grundlag, da han ikke har haft mulighed for at bringe disse nye forhold ind i købsforhandlingerne. KL kræver derfor de ny opdukkede skadeforhold udbedret af BB, da det har været en forsømmelse fra hans side de ikke var nævnt i hans rapport.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener at ejendomshandlen har fundet sted efter hans rapports udløbstid den 13.04.17 og at der derfor ikke kan klages over hans rapport. I øvrigt mener BB at der blot er tale om ubetydelige bagatelforhold.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet, tørt med temperaturer omkring 4 – 5 grader. Og relativ svag vind.
Øvrige forhold:	Foto nr. 2: Der er fremlagt dokumentation på, at der foreligger en købsaftale dateret den 10. marts 2017. Den påklagede tilstandsrapport er derfor aktiv ved handlens indgåelse.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. 1. Tagpappelægning langs grater på taget over entredør, er sømmet fast med papsøm, enkelte papsøm er trukket ud.	Foto nr. 1: Ejendommen Slotsherrensvej 249, 2610 Rødovre. Opført i 1936, som fuldmuret hus, med falstegl tagsten, og med kælder. Foto nr. 3: Pap over grater på vindfanget er sømmet fast med runde galvaniserede papsøm. Foto nr. 4: Flere papsøm er ved at arbejde sig op og rager enkelte steder 5 – 8 mm op. Forholdet er visuelt besigtiget med stige til tagkant fra trappesiden – hvilket kun bør udføres når der ved besigtigelsen er en "Fodmand" (en person til at sikre stigen) til stede, som kan sikre stigen mod udskridning fra de relativt smalle trin. Forholdet er ikke beskrevet i BB's tilstandsrapport. MEN BB har under bemærkningsfeltet pos 2 anført, at: <i>Bygning litra A:</i> <i>Pga. bygningens højde over terræn er tagflader, tagrender og udhæng alene besigtiget fra terræn. Der kan disse steder forekomme skader, det ikke har været muligt at registrere.</i> Der har ikke kunnet konstateres fugtbetingede skader inde i vindfang, som kunne stamme fra eventuelt utætheder ved sømning med tagpapsøm.
Ad 1. Konklusion:	Anvendelse af runde galvaniserede papsøm er en gængs og accepteret måde at fastgøre tagpap. Normalt fastgøres underpappen med blanke papsøm og overpappen brændes fast ved hjælp af opvarmning med

	en gasbrænder. Såfremt der enkelte steder skal sikres ekstra, kan man anvende <u>galvaniserede</u> runde papsøm – som i det aktuelle tilfælde. De runde papsøm er specielt egnet til anvendelse på tjærepapper, da den runde form sikre, at der ikke opstår utætheder omkring sømmet. I det den bløde tjærepap lukker sig tæt omkring sømmet. I dag undgår man helst at anvende papsøm, da de ofte kan give en mindre heldig arkitekttonisk udseende. Samt fordi de kan have tilbøjelighed til at arbejde sig lidt ud og derfor skal vedligeholdes med jævne mellemrum, ved nedbankning med en hammer. Det er skønsmandens vurdering, at fastgørelsen ved tagpappen over grater på det lille tag, har til formål at sikre pappen større tæthed, samt sikre at det smallere stykke tagpap ikke løsnes af vind og sol.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl. Begrundelse: • BB har i sin tilstandsrapport taget korrekt forbehold for ikke at have besigtiget taget oppefra, men kun fra terræn. Det vil sige, at KL er oplyst om besigtigelsens afgrænsning.(– at en anden BB har tilsidesat almindelig sikkerhedshensyn, kan ikke klandres BB). • Det er ikke en fejl at anvende galvaniserede tagpapsøm til at ekstra fastgøre tagpap, da det er det de er beregnet for.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Såfremt BB havde tilsidesat sikkerhedshensyn og besigtiget taget fra en stige, kunne forholdet eksempelvis have været anført således: K1: flere tagpapsøm er ved at arbejde sig op ved sikkerhedsfastgørelse langs grater på vindfang. Note: Det vurderes ikke at der er risiko for utætheder, da runde galvaniseret tagpapsøm er beregnet til sømning i tagpap, da den bløde tagpap lukker sig omkring det runde søm. Tagpapsøm må altid forventes eftergået jævnlige for eventuel løsning.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Må forventes at blive udført som almindelig vedligeholdelsesarbejde.
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad1. Eventuelt	Ingen
----------------	-------

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. På nordlige tagflade er der en overflade forvitret tagsten.	Foto nr. 5: Tagflade mod nord har en normal og forventelig begroning med alger og mos i mindre omfang. Foto nr. 6: En grundig gennemgang af teglsten mod vej (nord) viser ingen tegn med forvittringer. Besigtigelsen er foretaget fra terræn med kikkert og telelinse på kamera. Forholdet er ikke beskrevet i BB's tilstandsrapport. MEN BB har under bemærkningsfeltet pos 2 anført, at: <i>Bygning litra A: Pga. bygningens højde over terræn er tagflader, tagrender og udhæng alene besigtiget fra terræn. Der kan disse steder forekomme skader, det ikke har været muligt at registrere.</i>
Ad 2. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at tagflade mod nord er at forefinde i en meget fin og god intakt stand. Den beskedne algebegroning på teglstenene, må altid forventes på en tagflade mod nord som ikke får meget sollys. Tegltag tager ikke skade af mos og algebegroning.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering at BB ikke har begået fejl ved ikke at have nævnt forvitret tagsten på nord tagflade. Begrundelse: Der er ingen skadeforhold der skal nævnes.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad 2. Eventuelt	Ingen
-----------------	-------

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Bindingen af tagstenene er utilstrækkelig.	Foto nr. 7: Tagbindere forefindes i begrænset antal og er ikke monteret i et antal, eller i en systematisk orden efter nutidige krav. Montering af bindere bærer præg af datidens mindre systematiske monteringsmetoder. Understrygningen virker dog rimelig intakt, men kan ses at være eftergået med en hård cementmørtel, der erfaringsmæssigt ikke har samme holdbarhed som en kalkcementmørtel tilsat fæhår. Foto nr. 8: Der er anvendt en galvaniseret tråd som tagbindere. Foto nr. 9: Enkelte steder kan der konstateres rustne og overrevet tagbindere. BB har under bemærkningsfeltet pos 2, taget forbehold for kun at have kunnet besigtige loftsrummet fra loftlemmen og så ca. 2 meter frem, som følge af manglende gangbro. Skønsmandens besigtigelse har fundet sted under de samme konditioner. BB har i sin tilstandsrapport følgende bemærkninger omkring understrygning i pos 1.10: K3 På loftrum ses i mindre omfang manglende understrygning mellem tagstenene, og langs rygning og grater/taghjørner. Note: Skadeskarakteren afspejler at det skønnes, at skaderne kan udvikle sig og at fugt/ fygesne inden for overskuelig fremtid kan skade andre bygningsdele.
Ad 3. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at tagdækningen er den oprindelige fra husets opførelsestidspunkt. Der er ikke tegn på at tagdækningen har været udsat for større stormskader i tidens løb. Fals tagsten – som det aktuelle, ligger normalt godt fast når understrygningen er intakt, dog afhængig af husets beliggenhed med hensyn til vindpåvirkninger. Det aktuelle hus må anses at ligge i beskyttet område og vil derfor være mindre sårbart overfor vindpåvirkning, men dog have risiko for en stormskade på tagdækning. Antallet af tagbindere skønnes dog at være i underkanten af hvad der normalt kan forventes at være forsvarligt – også med den mindre udsatte beliggenhed.

	Det kan ikke udelukkes at der i forbindelse med sælgers udbedring af understrygningen – efter BB's besigtigelse, har forvoldt skader på enkelte tagstensbindere, som så er knækket (som det ses på foto nr. 9).
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB har begået fejl ved ikke at have foretaget en bemærkning til de relativt få tagstens bindere. Begrundelse: De manglende tagstens bindere kunne iagttages fra loftlem. Understrygning og tagstens bindere er et fokus område det forventes at have en bygningssagkyndiges særlige opmærksomhed.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Det er skønsmandens vurdering at forholdet kunne have været beskrevet, som eksempelvis følgende: K3: Tagsten mangler i områder tagstens bindere og flere bindere er rustne og overrevne. Note: Kan give risiko for løsning af tagsten under kraftig storm, der kan medfører personskade ved nedfald.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering, at montering af tagstensbinder efter nutidig standard kan udføres for ca. kr. 10.000
Ad 3. Forbedringer:	1. At montere tagstens bindere efter nutidig standard må antages som en 100% forbedring. 2. At udskifte defekte bindere og montere efter datidig standard må antages som en 90% forbedring (vedligeholdelse), som følge af alderen. Det vurderes at det estimerede beløb kr. 10.000 skal fordeles ligeligt til de to poster.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Ved sammenbygning mellem tagpaptag ved entre og	Foto nr. 10: Tagsammenbygning mellem vindfang og husfacade er udført uden inddækning og mangler tæt

ydermuren er der åben revner mellem tag og ydervæg.	fugning mod mur. Der optræder en ca. 3 -4 mm åben spalte. Foto nr. 11: Mindre udhæng fra tag og tagrende begrænser dog risiko for vandindtrængning ved den konstaterede åbne spalte mellem tagflade og mur. Foto nr. 12: Inde i vindfang kan der ikke konstateres fugtbetingede skader fra den manglende fugetætning ved tagsammenbygning, eller fra anvendelse af tagpapsøm/opstikkende papsøm. Forholdet er visuelt besigtiget med stige til tagkant fra trappesiden – hvilket kun bør udføres når der ved besigtigelsen er en "Fodmand" (en person til at sikre stigen) til stede, som kan sikre stigen mod udskridning fra de relativt smalle trin. Forholdet er ikke beskrevet i BB's tilstandsrapport. MEN BB har under bemærkningsfeltet pos 2 anført, at: <i>Bygning litra A: Pga. bygningens højde over terræn er tagflader, tagrender og udhæng alene besigtiget fra terræn. Der kan disse steder forekomme skader, det ikke har været muligt at registrere.</i>
Ad 4. Konklusion:	Der kan ikke udelukkes at kunne trænge fugt/smeltevand/slagregn ned gennem åbningen mellem tagpaptag og facademur. At der ikke kan ses fugtbetingede skader inde i vindfang, er ingen garanti for, at der ikke allerede er mindre fugtskade inden i det lukkede tagrum. Men sandsynligheden antages at være ringe.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl. Begrundelse: • BB har i sin tilstandsrapport taget korrekt forbehold for ikke at have besigtiget taget oppefra, men kun fra terræn. Det vil sige, at KL er oplyst om besigtigelsens afgrænsning.(– at en anden BB har tilsidesat almindelig sikkerhedshensyn, kan ikke klandres BB).
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Såfremt BB havde tilsidesat sikkerhedshensyn og besigtiget taget fra en stige, kunne forholdet eksempelvis have været anført således: K3: Der er en åbning mellem tagpap tag på vindfangs bygning og facademur på hovedhus. Idet asfalt fugning er indtørret. Note: Der er risiko for fugtbetingede skader i tagrum og

	loft, som følge af indtrængende slagregn eller fygesne.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering, at åbningen mellem tagpaptag og facademur, bedst udbedres med en elastisk fugning, da pladsforhold ikke giver mulighed for udførelse af en løskant inddækning. Denne løsning skønnes at kunne udføres for ca. kr. 1.000
Ad 4. Forbedringer:	Det er skønsmandens vurdering at forholdet som følge af alderen, skal betragtes som en almindelig vedligeholdelse og forbedringsandelen kan derfor sættes til 100 %
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Tagrendehjørne i det nord/østlige facadehjørne er revnet, tagnedløb er øverst i dette facadehjørne revnet.	Foto nr. 13: Ved hushjørne mod nord øst, er der en mindre aftegning ved hjørnesamling af tagrenden, der giver indikation på en mindre åbning. Da det ikke regnede ved besigtigelsen, kunne det dog ikke verificeres hvorvidt tagrende var utæt. I det der hverken kunne konstateres fugtbetingede aftegninger på tagrende eller facademur. Foto nr. 14: Fra terræn kunne det visuelt konstateres at der var en flænge i rørbøjningen på nedløbsrøret ved hushjørne mod nord øst. Da det ikke regnede ved besigtigelsen, kunne det dog ikke verificeres hvorvidt nedløbet gav anledning til vandudsivning. I det der hverken kunne konstateres fugtbetingede aftegninger på tagrende eller facademur. Forholdet er iagttaget fra terræn. Forholdet er ikke beskrevet i BB's tilstandsrapport. MEN BB har under bemærkningsfeltet pos 2 anført, at: <i>Bygning litra A: Pga. bygningens højde over terræn er tagflader, tagrender og udhæng alene besigtiget fra terræn. Der kan disse steder forekomme skader, det ikke har været muligt at registrere.</i>
Ad 5. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering at det ikke med sikkerhed kan antages at hjørnesamlingen ved tagrende hjørne mod nord øst, er revnet/utæt. Derimod kan det relativt let visuelt fra terræn konstateres, at nedløbsrørets øverste bøjning er defekt. Men da der ikke forekommer fugtspor på hverken nedløbsrør eller facademur, må det antages, at der ikke kommer meget

	vand ud af utætheden. Samtidig skal det pointeres, at udseende af defekten i nedløbsrøret, giver indikation på, at det ikke kan udelukkes at skaden er sket ved nedslag af en nytårskraket. Idet BB's besigtigelse har fundet sted, oktober 2016 og efterfølgende BB har besigtiget forholdene efter nytår, over et halvt år senere.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	1. Det er skønsmandens vurdering, at Det er en fejl af BB ikke at have udført en bemærkning omkring det defekte nedløbsrør – <u>såfremt</u> den har været til stede ved BB's besigtigelse. Hvilket ikke kan fastslås med sikkerhed. 2. Derimod findes der ikke grundlag for at anføre en bemærkning omkring mulig revne ved tagrendes hjørnesamling. Begrundelse: Ad 1: Forholdet kan visuelt konstateres i dag, men der må antages en begrundet usikkerhed om hvorvidt skaden har været til stede ved BB's besigtigelse.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Såfremt skadeforholdet har været visuelt konstaterbart under BB's besigtigelse, kunne forholdet eksempelvis være beskrevet som følger: K2: Tagnedløbs bøjning øverst ved tagrende, ved hushjørne mod nord øst, har en åben flænge. Note: Da åbningen er placeret højt i den ene side, antages der ikke større risiko for vandudløb. Der kan heller ikke konstateres fugtspor efter rendende vand ned af nedløbsrør, eller på facademur.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering, at nedløbsbøjningen, kan udskiftes for ca. kr. 1.500
Ad 5. Forbedringer:	Da plasttagrenderne vurderes at være under 20 år, sættes forbedringsandelen til 0 %
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Der er nedbrydning i	Foto nr. 15: Der er kraftigt trænedbrydning i bundramme

køkkenvinduet, og der er blødhed i et af de vestlige stuevinduer.	på køkkenvindue mod syd. Foto nr. 16: Der har ikke kunnet konstateres "blødhed"/trænedbrydning i stuevindue i vest facade. I sin tilstandsrapport har BB anført følgende under pos 3.2 vinduer: K1 Køkkenvindues greb for åbne/lukke går stramt. Men ikke anført hvorvidt der er trænedbrydning i vinduet.
Ad 6. Konklusion:	1. Det er skønsmandens vurdering, at trænedbrydningen i bundrammen på køkkenvinduet, har en karakter, så det må antages at trænedbrydningen har været visuel konstaterbar ved BB's besigtigelse den 11.10. 2016. 2. Med hensyn til stuevinduet mod vest, er det skønsmandens vurdering, at der ikke er blødhed/trænedbrydning i dette, som skal bemærkes i en tilstandsrapport. Det er skønsmandens erfaring, at såfremt træværk kontrolleres for trænedbrydning med en spids syl, så vil der stort set altid kunne registres "blødhed", når indstikket foretages i det bløde forårsved i træværket. Derfor bør træværk altid undersøges med en stump genstand, der ikke umiddelbart forsvinder ind i træet, med mindre der vitterlig er nedbrudt træ.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ad 1: Det er skønsmandens vurdering, at BB har begået fejl ved ikke at have bemærket det nedbrudte træ i køkkenvinduets bundramme. Ad 1: Begrundelse: Det må antages at trænedbrydningen har været visuel konstaterbar ved BB's besigtigelse den 11.10. 2016. Ad 2: Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl ved ikke at have anført bemærkninger med hensyn til "blødhed"/nedbrudt træ i stuevindue mod vest. Ad 2: Begrundelse: Der kan ikke konstateres skadeforhold mht. trænedbrydning der skal bemærkes.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ad 1: Det er skønsmandens vurdering, at forholdet kunne have været beskrevet eksempelvis som følger: K2: Der er kraftig nedbrudt træ i køkkenvinduets bundramme.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering, at trænedbrydningen er

	så fremskreden at vinduet helt bør udskiftes. Skønnet omkostninger ca. kr. 8.000,-
Ad 6. Forbedringer:	Der tages udgangspunkt i at vinduet vurderes til at være min. 30 år. Forbedringsandelen vil derfor kunne fastsættes til 50 %
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Glaslistebånd i et af stuevinduerne mod vest er delvist manglende.	Foto nr. 17: Inde fra stue, kan der konstateres at mangle et mindre stykke af glastætningsbåndet i den ene side. Giver risiko for fugtbetingede skade i bundramme, samt risiko for punktering af termorude. Forholdet er iagttaget inde fra stuen. Udvendigt lader det sig kun konstateres for meget høje personer. Forholdet er ikke beskrevet i BB's tilstandsrapport.
Ad 7. Konklusion:	Glastætningsbåndet er defekt og udfylder ikke sin mission.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB har begået fejl ved ikke at have bemærket det defekte glastætningsbånd. Begrundelse: Forholdet er visuelt konstaterbart inde fra stuen.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Det er skønsmandens vurdering at forholdet eksempelvis kunne have været beskrevet som følger: K2: Inde fra stue, kan der konstateres at mangle et mindre stykke af glastætningsbåndet i den ene side. Note: Giver risiko for fugtbetingede skade i bundramme, samt risiko for punktering af termorude.

Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering at forholdet kan udbedres ved at udskifte bundglaslisten hvor der er for monteret en glastætningsliste. Skønnede omkostninger ca. kr. 600,-
Ad 7. Forbedringer:	Der tages udgangspunkt i at vinduet vurderes til at være min. 30 år. Forbedringsandelen vil derfor kunne fastsættes til 50 %
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. I kælder er der stedvis klinker som ikke har fuld vedhæftning til underlaget.	Foto nr. 18: I det nylagte klinkegulv i kælderrum (motionsrum, vaskerum, gæsterum og gang), kan der konstateres enkelte klinker med mangelfuld vedhæftning til underlag (ca. 10 – 15 %). Det blev oplyst at forrige ejer fik lavet ny gulvkonstruktion i kælder med gulvvarme og hermed nyt klinkegulv. Foto nr. 19: Mangelfuld vedhæftning er afdækket ved hjælp af en møtrik bundet til en snor, hvorved stort set alle klinker er blevet undersøgt (høj klang indikere mangelfuld vedhæftning). BB har følgende bemærkninger omkring kældergulvet i sin tilstandsrapport: K0 Gulve i kælder er ikke helt vandrette. Men ingen bemærkninger omkring mangelfuld vedhæftning – udover i kælderbadeværelset: K1 I badeværelse i kælder er der enkelte gulvklinker der ikke ligger fast i underlaget. Note: Skadeskarakteren afspejler at fugerne er intakte og at badeværelset er sikret med vådrumsmembran. BB udtrykte stor forundring over den manglende vedhæftning af klinker i øvrige kælderrum, da han altid var meget undersøgende omkring disse forhold. BB oplyste at han havde fået fortalt af sælger, at gulvet med varmeslanger og nye klinker netop var blevet lavet. Skønsmanden har efterfølgende taget kontakt til den ene af de tidligere ejer (Helle Have), der har oplyst, at huset var lejet ud et årstid frem til huset blev solgt. I denne

	periode fik lejeren udført den aktuelle nye gulvkonstruktion med gulvvarme og klinkegulv. Det vil sige vintersæsonen 2016/2017, var det første gang gulvvarmen var aktiv.
Ad 8. Konklusion:	Der kan ikke udelukkes en vis risiko for, at den mangelfulde vedhæftning kan være forårsaget af for tidlig igangsætning af gulvvarme, inden tilstrækkelig hærdning af fliseklæb er opnået. En for høj varmeslangetemperatur, kan ligeledes have forårsaget at gulvklinker har løsnet sig i områder. Det er derfor en sandsynlighed for, at den mangelfulde klinkevedhæftning ikke har kunnet konstateres ved BB's besigtigelse den 11. 10. 2016, men først optræder under den efterfølgende BB's besigtigelse den 24.4.2017.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at der foreligger en begrundet usikkerhed om, hvorvidt den mangelfulde vedhæftning kan have været til stede under BB's besigtigelse den 11.10.2016. Skønsmanden kan derfor ikke entydig klandre BB for ikke at have bemærket forholdet. Begrundelse – se ovenfor.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	<u>Såfremt</u> den mangelfulde klinke vedhæftning havde været til stede under BB's besigtigelse, kunne forholdet eksempelvis have været anført således: K1: Stedvis prøvebankning på klinkegulve i kælderrum, indikere mangelfuld vedhæftning på enkelte klinker. Note: Den mangelfulde vedhæftning skønnes ikke i et omfang, at kunne medføre løsning, eller defekte klinker og fuger – hvilket heller ikke kunne konstateres.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering at en omlægning af mangelfuld vedhæftende klinker kan omlægges for ca. kr. 8.000,- (såfremt tilsvarende klinker kan genskaffes)
Ad 8. Forbedringer:	Da klinkegulv er nyt, anses der ingen forbedringer ved en omlægning.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. I det store kælderrum	Foto nr. 20: I gæsterum/stort kælderrum, kan der enkelte

mod nord er der områder med løst og forvitret pudslag. I de store kælderrum er der områder med fugtskjolder og opfugtning.	steder konstateres mindre pudsafskalninger. Overfladebehandling af vægge oplyses at være udført i forbindelse med at der er udført ny gulvkonstruktion med varmeslanger og klinker. Foto nr. 21: Fugtmålinger på ydervæg i det store kælderrum, viser tegn på en relativ høj opfugtning enkelte steder. Men de fleste steder en moderat opfugtning. Opfugtning i kældervægge med samme opførelsestidspunkt må anses at være normalt. Puds- og malingsafskalninger er i områder nær gulv, hvor der erfaringsmæssigt kan have stået inventar. BB har ingen bemærkninger i sin tilstandsrapport omkring afskalninger og fugtige vægge i kælder. Skønsmandens skal henvise til sin telefonsnak med tidligere ejer (Helle Have) der fortalte, at kælderen blev istandsat af en lejer umiddelbart før huset blev solgt.
Ad 9. Konklusion:	Såfremt der ikke har været foretaget en gennemgribende fugtstandsning af kældervægge forinden ny overfladebehandling, vil ophobet fugt erfaringsmæssigt relativt hurtigt slå igennem en ny overfladebehandling og løsne overfladepuds- spartling, samt maling. Den målbare opfugtning i kældervægge vurderes ikke at afvige fra, hvad der kan forventes i tilsvarende kældre af samme alder.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at der foreligger en begrundet usikkerhed om, hvorvidt overfladeafskalninger kan have været til stede under BB's besigtigelse den 11.10.2016. Skønsmanden kan derfor ikke entydig klandre BB for ikke at have bemærket forholdet. Begrundelse – se ovenfor.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Såfremt forholdet kunne iagttages ved BB's besigtigelse den 11.10.2016, kunne forholdet eksempelvis have været bemærket således: K2: Der kan konstateres mindre afskalninger enkelte steder på nord og vestvendt kældervæg i det store kælderrum, samt punktvis måles forhøjet opfugtning. Note: Det er ikke unormalt at der kan måles forhøjet opfugtning i kældervægge i tilsvarende huse fra samme alder. Der må forventes fortsat at kunne ske afskalninger i overflader, såfremt der ikke udføres større fugtstandsende behandlinger (udv. Dræn. – udv. Fugtsikring – kemisk fugtimprægning, eller elektrolytisk fugtstandsning i vægge)

Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Afhængig af valg af løsningsmetode, kan en afhjælpning af fugtproblemer i kældervægge udføres for et sted mellem kr. 40.000 og kr.100.000 En afhjælpning ved blot at reparere de aktuelt skade steder med mørtelpuds/spartling, kan ikke forventes at holde mere end højst et par måneder. Kan derfor ikke anbefales.
Ad 9. Forbedringer:	Såfremt der foretages en korrekt fugtsikring af kældervægge mod fugt, vil der være tale om en 100% forbedring.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 9. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Der er flere huller i tagbelægningen på garage.	Foto nr. 22: Garagebygning i baghave har fået nyt tagdækning med PVC trapez profiler. som skønnes at være omkring 4 - 5 år gamle. Foto nr. 23: Der kan visuelt konstateres 5 - 6 mindre huller i tagplader. Hullernes placeringer, antages ikke at kunne give anledning til følgeskader på anden bygningsdel. Den begrænsede aftegning af grønaldedannelse omkring huller indikere, at der er tale om relativt nye huller. BB har ikke beskrevet forholdet i sin tilstandsrapport. BB oplyser at hullerne i tagpladerne ikke har været der under hans besigtigelse.
Ad 10. Konklusion:	Det er erfaringsmæssigt kendt at PVC tagplader relativt hurtigt ældes af sollys (UV bestråling) og derfor efter blot få år bliver skrøbelige for mekaniske påvirkninger. Den estimerede tabellevetid er fastsat til blot 15 år. Det er skønsmandens vurdering, at huller i pvc tagpladerne er opstået som følge af kraftigt haglvejr, eller raketnedfald – som med en mulig sandsynlighed kan være opstået inden for det sidste års tid. – Det vil sige også efter BB har besigtiget ejendommen den

	11.10.2016.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at der foreligger en begrundet usikkerhed om, hvorvidt huller i pvc tagplader kan have været til stede under BB's besigtigelse den 11.10.2016. Skønsmanden kan derfor ikke entydig klandre BB for ikke at have bemærket forholdet. Begrundelse – se ovenfor.
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	<u>Såfremt</u> forholdet har været til stede ved BB's besigtigelse den 11.10.2016, kunne det eksempelvis have været anført som følger: K2: Der kan konstateres flere mindre huller i PVC tagplader på garage. Note: Hullernes placering skønnes ikke at kunne give anledning til følgeskader på anden bygningsdel, da der er betongulv i garage.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af skadede PVC tagplader, skønnes at kunne udføres for ca. kr. 5.000,-
Ad 10. Forbedringer:	Under hensyn til PVC tagpladernes estimerede levetid, må der antages en forbedringsandel på 30 %
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Tagnedløbet er defekt på garage.	Foto nr. 24: Tagnedløb fra garagetag er monteret forkert, da nedløbsrør fra tagrende går udvendigt på det gamle nedløbsrør, hvorved en stor del af regnvandet løber uden på rør, hvilket kan ses med kraftige algeaftegninger på nedløbsrøret. Desuden er det gamle nedløbsrør defekt med åbninger på bagsiden. Hvilket forårsager fugtbetingede skader på facademur. Der er tale om et nyere PVC udløbsrør fra tagrende, der er forsøgt samlet med et gammelt zinknedløbsrør, hvor dimensionerne ikke passer sammen BB har ikke anført bemærkninger om forholdet i sin

	tilstandsrapport.
Ad 11. Konklusion:	Fejlmonteringen mellem PVC udløbsstykke fra tagrende og ned i et ældre zink nedløbsrør af anden dimension, vurderes at være fra monteringen af PVC tagpladerne på garagebygningen. Fugtaftegninger på rør og mur indikere at skaden har stået på gennem flere år og med en til vished grænsende sandsynlighed, også har været til stede under BB's besigtigelse.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering at BB har begået fejl, ved ikke at have anført bemærkninger om forholdet i sin tilstandsrapport. Begrundelse: - som anført ovenfor under konklusion.
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Forholdet kunne eksempelvis have været anført som følger: K3: Nedløbsrør fra garagetag er dels defekt og er samlet mellem nedløbstud og nedløbsrør af to uforenelige dimensioner. Note: Begge forhold kan ses at medføre at større mængder vand ikke lander som tilsigtet ved afløb i jord, men medfører skadelig opfugtning i facademur på garage.
Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Etablering af nyt og intakt nedløbsrør fra PVC tagudløb og ned. Skønnet omkostning ca. kr. 1.000,-
Ad11. Forbedringer:	Zinknedløbet må antages at stamme fra gargens opførelse i 1936 og har derfor udlevet den forventelige levetid for ca. 30 – 40 år siden. Forbedringsandelen sættes derfor til 100 %
Ad11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad11. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12. Overliggeren i murværk	Foto nr. 25: Der er opstået revner og afskalninger på

over garage porten har sat sig.	murværk bag på stålbjælke over garageportåbning. Stålbjælken ses ikke at have skader. Foto nr. 26: Der kan ikke konstateres skader på udvendigt murværk over garageport. BB har ikke anført bemærkninger om forholdet i sin tilstandsrapport.
Ad 12. Konklusion:	Temperaturforskelle mellem murværk og stålbjælken skønnes at være årsag til at murværk har løsnet sig. Det er skønsmandens vurdering at forholdet ikke giver anledning til konstruktive problemer og reelt kan betragtes som et kosmetisk problem. Såfremt der opmures nye murstensskaller bag på ståldrager, må det forventes at disse relativt hurtig vil løsne sig igen.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering at det er en fejl af BB, ikke at have anført bemærkning om forholdet i sin tilstandsrapport. Begrundelse: Forholdet vurderes at have været visuelt konstaterbart under BB's besigtigelse den 11.10.2016.
Ad 12. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Forholdet kunne eksempelvis have været anført som følger: K2: Der er afskallet og løsnede mursten ved ståldrager over garageport, på den indvendige side (ikke udvendigt). Note: Murstens skallerne på den indvendige side af ståldrageren har reelt kun en kosmetisk betydning og vil give større sikkerhed ved person færdsel, såfremt de blev fjernet helt, da en ny opmuring af sten hurtig vil løsnes igen.
Ad. 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Fjernelse af løse murstensskaller indvendigt i garage bag ståldrager, skønnes at kunne udføres for ca. kr. 500,-
Ad12. Forbedringer:	Alderen og vedligeholdelsen taget i betragtning: 100 %
Ad12. Eventuelle forligsdrøftelser	Ingen
Ad12. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 13. I garage facade mod	Foto nr. 27: Facademur mod naboskel mod vest har

vest er der forvitrede teglsten, samt forvitrede og udvaskede fuger i murværk, denne murværk er endvidere i kontakt med terræn.	afskalninger og udvaskninger i mørtelfuger. Der kan ses at have været en del beplantning mellem garagemur og hegn. Det er uvist hvorvidt denne beplantning på BB's besigtigelse den 11. oktober 2016 har hindret den visuelle besigtigelse. Hvilket BB i sin tilstandsrapport har taget forbehold for ved under Bemærkningsfeltet pos 2: <i>"Bygningsdele mod skel er ikke besigtiget"</i> Foto nr. 28: Facademurværk er i kontakt med terræn, hvorved der kan ses at være fugtopstigning forneden i murværk. Der kan ses at have været en del beplantning mellem garagemur og hegn. Det er uvist hvorvidt denne beplantning på BB's besigtigelse den 13. oktober 2016 har hindret den visuelle besigtigelse. Hvilket BB i sin tilstandsrapport har taget forbehold for ved under Bemærkningsfeltet pos 2: <i>"Bygningsdele mod skel er ikke besigtiget"</i>
Ad 13. Konklusion:	Murværksfacaden bærer præg af mangelfuld vedligeholdelse, samt giver udtryk af at have været en del af skellet ind mod nabobebyggelse, da der optræder en del graffiti på facaden. Tilstanden af muren giver indtryk af, ikke at have været i fokus for vedligeholdelse af tidligere ejere, i tilsvarende omfang som resten af garagebygningen. Hvilket kunne indikere at facademuren har været skjult af beplantning gennem flere år. Det kan ikke udelukkes at terrænniveau gennem bygningens 80 årige levetid har ændret sig, så den oprindelige betonsokkel nu befinder sig under terræn. Når murværk er i berøring med terræn. Vil der ske en uhensigtsmæssigt opfugtning i murværk, der med tiden medføre frostskaader – som det ligeledes kan se at være tilfældet i det aktuelle tilfælde.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Da BB har taget forbehold for besigtigelse af garagemuren mod skel, er der ikke begået fejl af BB, ved ikke at have anført bemærkninger til forholdet. Med BB's forbehold for besigtigelse af garagemuren mod skel, må KL anses at være oplyst om tilstandsrapportens afgrænsning.
Ad 13. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 13. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Reparation af facademur, samt fugtsikring mellem sokkel og mur, skønnes at kunne udføres for ca. Kr. 15.000,-
Ad13. Forbedringer:	Eventuelle udbedringer må antages som en 100 % forbedring og vedligeholdelse når alderen tages i betragtning.

Ad13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad13. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 14. Den vestlige garage facade er ude af lod.	Foto nr. 29: Facademur mod naboskel mod vest på garage er ude af lod med ca. 4 - 5 cm over murens højde. Der kan ses at have været en del beplantning mellem garagemur og hegn. Det er uvist hvorvidt denne beplantning på BB's besigtigelse den 13. oktober 2016 har hindret den visuelle besigtigelse. Hvilket BB i sin tilstandsrapport har taget forbehold for ved under Bemærkningsfeltet pos 2: <i>"Bygningsdele mod skel er ikke besigtiget"</i>
Ad 14. Konklusion:	Skævheden i facade mod skel må antages at være opstået gradvist over bygningens ca. 80 årige levetid – dog mest i de første leveår. Der er ingen indikation på at der foregår yderligere sætninger, hvorfor det med en overvejende sandsynlighed må antages, at sætningen til dels er stabiliseret. Det er skønsmandens vurdering, at hældningen på facademuren ikke har større konstruktiv betydning for bygningens fortsatte stabilitet – og derfor i sin nuværende stade, primært har kosmetisk betydning.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Da BB har taget forbehold for besigtigelse af garagemuren mod skel, er der ikke begået fejl af BB, ved ikke at have anført bemærkninger til forholdet. Med BB's forbehold for besigtigelse af garagemuren mod skel, må KL anses at være oplyst om tilstandsrapportens afgrænsning.
Ad 14. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 14. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering at der ikke er behov for indgreb ved den skæve facademur.
Ad14. Forbedringer:	Eventuelle udbedringer/opretning må antages som en 100 % forbedring og vedligeholdelse når alderen tages i

	betragtning.
Ad14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad14. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 15. Der er nedbrydning i bund af porten til garagen	Foto nr. 30: Der er nedbrudt træ forneden ved begge sidekarme til garageport. (sidekarme er udført med ældre genbrugsmaterialer) BB har ikke anført bemærkninger om forholdet i sin tilstandsrapport.
Ad 15. Konklusion:	Sidekarmenes nærhed til terræn må antages at have medført en uhensigtsmæssig opfugtning der har resulteret i trænedbrydning forneden på begge sidekarme. Da det kan konstateres at sidekarme har været anvendt andets sted, som følge af mærker efter anden hængsle placering, kan det ikke udelukkes, at der ved karmenes tidligere anvendelse, allerede her er opstået begyndende trænedbrydning. Idet skadeforholdet bærer præg af at være af ældre dato.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB har begået fejl, ved ikke at have anført en bemærkning af forholdet. Begrundelse: Forholdet må antages at have været visuelt konstaterbart under BB's besigtigelse den 11. oktober 2016.
Ad 15. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Forholdet kunne eksempelvis have været anført som følger: K2: Der er nedbrudt træ forneden i begge sidekarme til garageport.
Ad. 15. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af sidekarme til garageport skønnes at kunne udføres for ca. kr. 3.000,-
Ad15. Forbedringer:	Eventuel udskiftning af sidekarme må antages som en 100 % forbedring og vedligeholdelse, når alderen tages i betragtning.
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad1. Eventuelt	Ingen