

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter: (Klager har haft anden bygningssagkyndig til at gennemgå ejendommen. Det er fra dennes rapport nævnte punkter er nævnt.)	1. Fugt/utætheder i indvendig væg mellem værelse og badeværelse. 2. Punkteret vindue i soveværelse. 3. Skrukke klinker og fugeudfald ved sålbænke. 4. Parketgulve – gulve i soveværelse og værelse skadet af råd, misfarvninger og borebilleangreb. 5. Hulrum under gulvklinter i badeværelse og gæstetoilet. 6. Hulrum under gulvklinter i bruseniche i badeværelse. 7. Løs vægklinke lige over gulv i bruseniche. 8. Gennemgående revne i murvinge mellem bruseniche og badekar. 9. Skadet vægklinke over gulv under radiator i badeværelse. 10. Revner i fuger mellem gulv og vægge i såvel gæstetoilet som badeværelse samt evt. følger heraf. 11. Revner og løse fuger over badekar og mellem gulv og badekar. 12. Reguleringsventil til gulvvarme i badeværelse. (Utæthed) 13. Revner i mørtelfuger ved aftræksrør i garage. 14. Råd i garageport. 15. Råd i sidekarm i dør til udhus. 16. Kalfatringsfuger omkring garageport samt dør til udhus.
Klagers påstand:	Klager overtog huset i efteråret 2003. Klager har i sit klageskema oplyst: Vi finder i den anledning, at den bygningssagkyndige der har udfærdiget tilstandsrapporten, har udført et så overfladisk arbejde, at bagatelgrænsen på den enkelte fejl ikke bør anvendes.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede har efterfølgende været på ejendommen 2 gange og har jf. mail erkendt, at der er skader på fuger og klinker i badeværelse samt løst tapet og svind/misfarvning i gulv i værelse. Indklagede har tilbudt kr. 8.000 til fuld og endelig afgørelse.
Vejret på besigtigelsespunktet den 21.01.2004:	Vindstille, solskin og ca. 3 graders frost.
Øvrige forhold:	Klager har tegnet ejerskifteforsikring. Ifølge HE-sekretariatets registre findes der tidligere tilstandsrapport på ejendommen. Derimod er nærværende rapport ikke indberettet dags dato.

Skønsmæssig erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.1. Fugt/utætheder i indvendig væg mellem værelse og badeværelse: Fotos: nr. 1 og 2.	På modsat side af skillevæg i bruseniche mod værelse kunne der konstateres, at et stykke af savsmuldstapetet er trukket fra væggen og revet itu. Bag tapetet kunne der nederst ses smuldrende puds. Der kunne ikke måles fugt i væggen. Indklagede oplyste at tapetet var intakt på det tidspunkt tilstandsrapporten blev udarbejdet, hvilket kunne bekræftes af klagerne. Endvidere forklarede indklagede, at der ikke på samme tidspunkt kunne registreres fugt i væggen.
Ad.1. Konklusion:	Skønsmanden er ikke i tvivl om, at skaden på puds og tapet skyldes, at der igennem tiderne er trængt fugt igennem væggen fra brusenichen, men idet huset blev solgt som et dødsbo vurderes det, at brusenichen ikke har været benyttet i en længere periode. Derfor har det ikke umiddelbart været muligt for indklagede at opdage problemet. Vægfliserne i brusenichen er intakte på dette sted.
Ad.1. Fejl og forsømmelser:	Ud fra det oplyste og konstaterede vurderes der ikke at være fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Vurderes ikke aktuelt
Ad.1. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 2: Punkteret vindue i soveværelse. Foto nr. 3.	Termorude i vindue imod soveværelse er punkteret, hvilket ses meget tydeligt på foto nr. 3.
Ad.2. Konklusion:	Forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Termoruden vurderes at være fra opførelsesåret 1973.
Ad.2. Fejl og forsømmelser:	Indklagede erkendte, at dette burde have været nævnt i tilstandsrapporten.
Ad.2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af termoruden vurderes til kr. 2.000.
Ad.2. Forbedringer:	På grund af termorudens alder vurderes forbedringen til kr. 1.500.
Ad 3. Skrukke klinker og fugeudfald ved sålbænke: Foto nr. 4.	Yderste klinke i sålbænk under vindue mod soveværelse sidder løs og der er fugeudfald mellem de 2 næste klinker jf. foto nr. 4. Endvidere havde et par klinker ikke fuld vedhæftning til underlaget.
Ad 3. Konklusion:	Indklagede mente ikke, at den yderste klinke lå løs da tilstandsrapporten blev udarbejdet. I tilstandsrapporten er der nævnt, at der forefindes enkelte sålbænke med skrukke klinker og fugeudfald med karakteren K1. Klager foreviste ikke andre skader på sålbænke.
Ad.3. Fejl og forsømmelser:	Ud fra det oplyste og konstaterede vurderes der ikke at være fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Vurderes ikke aktuelt

Ad.3. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Gulve i soveværelse og værelse skadet af råd, misfarvninger og borebilleangreb: Fotos nr. 1, 5, 6 og 7 samt planudsnit.	Gulve af bøgeparket i soveværelse og værelse viser tegn på fugtskade. Ved at anvende Tramex fugtighedsmåler kan der registreres fugt under gulvbrædderne. Overfladerne fremstår ujævne, skjoldede og med brede fuger. Ved at anvende fugtmåler FM 510 kunne der alene måles opfugtede gulvbrædder i hjørne af soveværelse, hvor der tidligere har stået et skab. Se foto nr. 5. Samme sted kunne der konstateres mindre borebilleangreb.
Ad 4. Konklusion:	Indklagede erkendte, at gulvene i disse 2 rum ikke var dækket af væg-til-væg tæpper, hvorved det har været muligt at konstatere ovennævnte skader på trægulvenes overflader. Indklagede har i sin tilstandsrapport bemærket at: Trægulve er enkelte steder fjedrende, og der forekommer enkelte knirk med karakteren K1.
Ad.4. Fejl og forsømmelser:	Ud fra det konstaterede er det skønsmandens vurdering, at indklagede burde have bemærket, at der muligvis findes lækage på de skjulte varmerør eller eventuel manglende membran mellem varmerør og terrændæk under gulvene. Karakteren UN burde have været anvendt.
Ad.4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er ikke muligt at vurdere en udbedringspris på forholdet. Skaden bør anmeldes til forsikringsselskabet – enten ejendommens forsikring på skjulte rør eller ejerskifteforsikringen.
Ad.4. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Hulrum under gulvklinter i badeværelse og gæstetoilet:	Ved at foretage bankeprøver på klinter foran bruseniche samt enkelte øvrige steder på gulv i badeværelse bl.a. langs badekar kunne der konstateres omkring 10 – 15 gulvklinter, som ikke har fuld vedhæftning til undergulvet. Der kunne ikke konstateres hulrum under gulvklinter i gæstetoilet.
Ad 5. Konklusion:	Det omtalte forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten, som burde have fået karakteren K3. (Vådzone med risiko for skader på rør under gulve)
Ad.5. Fejl og forsømmelser:	Indklagede erkendte at forholdet burde have været medtaget i tilstandsrapporten.
Ad.5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation af de skrukke klinter vurderes udført dels ved omlægning og dels ved injicering. Reparationspris vurderes til kr. 1.500 (Klinterne forventes ikke at kunne skaffes i dag)
Ad.5. Forbedringer:	Intet afsat til forbedring.
Ad 6: Hulrum under gulvklinter i bruseniche i badeværelse: Foto nr. 8.	Ved at foretage bankeprøver på klinter i bruseniche kunne der konstateres enkelte gulvklinter, som ikke har fuld vedhæftning til undergulvet.
Ad 6. Konklusion:	Det omtalte forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten, som burde have fået karakteren K3. (Vådzone med risiko for skader på rør og andre bygningsdele under gulve)

Ad.6. Fejl og forsømmelser:	Indklagede erkendte at forholdet burde have været medtaget i tilstandsrapporten.
Ad.6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation af de skrukke klinker vurderes udført dels ved omlægning og dels ved injicering. Reparationspris vurderes til kr. 700. (Klinkerne forventes ikke at kunne skaffes i dag)
Ad.6. Forbedringer:	Intet afsat til forbedring.
Ad 7. Løs vægklinke lige over gulv i bruseniche. Foto nr. 9.	Der blev forevist lille lodretsiddende klinke i yderste hjørne af brusenichen, som sidder løs og vand kan ledes ind i hjørne. Se foto nr. 9. Gulvklinkernes vedhæftning i øvrigt til underlaget i brusenichen vurderes i orden.
Ad 7. Konklusion:	Det omtalte forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten, som burde have fået karakteren K3. (Vådzone med risiko for skader på rør og andre bygningsdele under gulve)
Ad.7. Fejl og forsømmelser:	Indklagede erkendte at forholdet burde have været medtaget i tilstandsrapporten.
Ad.7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation af løstsiddende klinke i hjørne vurderes at kunne udføres for kr. 350.
Ad.7. Forbedringer:	Intet afsat til forbedring.
Ad 8. Gennemgående revne i murvinge mellem bruseniche og badekar: Fotos 8, 10 og 11.	I lodret skillevæg mellem badekar og bruseniche kunne ses lodret revne, som formentligt skyldes at lodret porebetonvæg er revnet i samlingen. Revnen er tydelig at se på begge sider af skillevæggen. Se fotos.
Ad 8. Konklusion:	Det omtalte forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten, som burde have fået karakteren K3. (Vådzone med risiko for skader på andre bygningsdele bl.a. under indmuret badekar)
Ad.8. Fejl og forsømmelser:	Indklagede erkendte at forholdet burde have været medtaget i tilstandsrapporten.
Ad.8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation af revne i skillevæg vurderes udført ved injicering med speciallim efter renskæring af fugerne i vægfliserne. Derefter reparation af fuger i vægfliserne. Reparationspris vurderes til kr. 2.000. (Klinkerne forventes ikke at kunne skaffes i dag)
Ad.8. Forbedringer:	Intet afsat til forbedring.
Ad 9. Skadet vægklinke over gulv under radiator i badevær.: Foto nr. 9 og 12.	Ifølge fotos nr. 9 og 12 ses en lille skade på sokkelflise under radiator.
Ad 9. Konklusion:	Skønsmanden vurderer så lille en skade for bagatelagtig.
Ad.9. Fejl og forsømmelser:	Der vurderes ingen fejl og forsømmelse.
Ad.9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Vurderes ikke aktuelt.
Ad.9. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.

Ad 10. Revner i fuger mellem gulv og vægge i såvel gæstetoilet som badeværelse samt evt. følger heraf: Foto nr. 13.	Der er udført mørtelfuge mellem gulv- og vægfliser i badeværelse og gæstetoilet, hvilket var normal kutyme på opførelsestidspunktet. Disse fuger kan ikke optage eventuelle bevægelser hvorved der let opstår fine revner. I badeværelse kunne der ikke konstateres revner – ud over hvad der må forventes – mens der er synlig revne i fuge rundt langs gulvet i gæstetoilet. Se foto nr. 13.
Ad 10. Konklusion:	Revner langs gulv i gæstetoilet burde være nævnt i tilstandsrapporten - mindst med karakteren K1, idet rummet ikke er forsynet med gulvafløb.
Ad.10. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer at indklagede har begået en mindre fejl ved ikke at nævne forholdet.
Ad.10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af ca. 5-6 lbm. fuge vurderes til kr. 1.000.
Ad.10. Forbedringer:	Forbedring vurderes til kr. 500.
Ad 11. Revner og løse fuger over badekar og mellem gulv og badekar: Foto nr. 14.	Der er udført mørtelfuge mellem badekar og vægfliser i badeværelse, hvilket var normal kutyme på opførelsestidspunktet. Disse fuger kan ikke optage eventuelle bevægelser, hvorved der let opstår fine revner. Der kunne ses mindre fugeudfald samt fine revnedannelser i fugerne.
Ad 11. Konklusion:	Det omtalte forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten, som burde have fået karakteren K3. (Vådzone med risiko for skader på andre bygningsdele bl.a. under indmuret badekar)
Ad.11. Fejl og forsømmelser:	Indklagede erkendte delvist, at forholdet burde have været medtaget i tilstandsrapporten, men oplyste samtidig at det konstaterede fugeudfald ikke var til stede ved tilstandsrapportens tilblivelse.
Ad.11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af gl. mørtelfuger til nye elastiske bevægelsesfuger omkring indbygget badekar vurderes til kr. 800.
Ad.11. Forbedringer:	Forbedring vurderes til kr. 400.
Ad 12. Utæt reguleringsventil til gulvvarme i badeværelse: Foto nr. 2.	Ved forevisning kunne der ses tegn på utæt håndbetjent ventil for regulering af gulvvarmeslange i badeværelse. Ses på foto nr. 2.
Ad 12. Konklusion:	Indklagede har ikke konstateret utæthed på ventilen ved sin gennemgang af huset og skønsmanden har ikke mulighed for at vurdere, om det har været synligt på det tidspunkt tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad.12. Fejl og forsømmelser:	Der vurderes ingen fejl og forsømmelse.
Ad.12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Vurderes ikke aktuelt.
Ad.12. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Revner i mørtelfuger ved aftrækskanal i garage. Foto nr. 15.	Der kunne konstateres skade på vederlagsfugen på hver side af garageport jf. foto nr. 15.

Ad 13. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering at årsagen til fugeskaderne er, at profiljernet over garageporten er tæret, hvorved stålet udvider sig og derved presser facadefugerne. På foto nr. 15 ses, at der tidligere er udført reparation af fugen på et mindre stykke, hvorved det må antages at processen er begyndt for flere år siden.
Ad.13. Fejl og forsømmelser:	Ud fra det konstaterede er det skønsmandens vurdering, at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten med karakteren mindst som K2. Der vurderes derfor at være begået fejl og forsømmelser fra indklagedes side.
Ad.13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparationspris for udbedring af vederlagsfuger på hver side af port vurderes til kr. 600.
Ad.13. Forbedringer:	Intet afsat til forbedring.
Ad 14. Råd i garageport: Foto nr. 16.	Der kunne konstateres nedbrudt træ forneden på vippeport jf. foto nr. 16.
Ad 14. Konklusion:	Indklagede har i sin rapport beskrevet det således: <i>Garageport har vindrevner og lettere nedbrydning i bund.</i> Der er givet karakteren K1. Karakteren burde være K2 i dag.
Ad.14. Fejl og forsømmelser:	Idet indklagede har nævnt det i sin rapport er det skønsmandens vurdering, at der ikke er begået fejl og forsømmelse. Klager er gjort opmærksom på forholdet.
Ad.14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Vurderes ikke aktuelt.
Ad.14. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Råd i sidekarm i dør til udhus: Foto nr. 17.	Der kunne efter anvisning konstateres begyndende nedbrudt træ på et lille stykke i den højre dørkarm forneden.
Ad 15. Konklusion:	Skønsmanden vurderer, at det foreviste er så bagatelagtigt, at indklagede har haft svært ved at opdage det ved sin gennemgang.
Ad.15. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer, at der ikke er begået fejl og forsømmelse.
Ad.15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Vurderes ikke aktuelt.
Ad.15. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 16. Kalfatringsfuger omkring garageport samt dør til udhus: Foto nr. 15, 17 og 18.	De elastiske fuger omkring garageport og dør til udhus må betegnes som nedslidte – værst foroven ved garageport, foto nr. 18. Indklagede har i sin rapport under pkt. 8.15 Andet: nævnt, at fuge ved port revnet med karakteren K1.
Ad 16. Konklusion:	Kalfatringsfugerne omkring garageport og dør til udhus er så dårlige at de burde have været omtalt i tilstandsrapporten – mindst med karakteren K2.
Ad.16. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer ikke bemærkninger under pkt. 8.15 som værende dækkende. Der vurderes således at være begået fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Overslag for udskiftning af ca. 12 lbm. kalfatringsfuger vurderes til kr. 1.200.

Ad.16. Forbedringer:	Forbedring heraf vurderes til kr. 900.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Vurderes ikke muligt.
Eventuelt:	Fotos nr. 19 og 20 er alene medtaget for at få et indtryk af huset set udefra.