

Klagers påstand	
Oversigt over klagepunkter	1. Facade med revne, sætning og fugeudfald 2. Revner i bagmur og skillevægge 3. Lofter med buler og fugtskjolder 4. Spartellag på trægulv i køkken 5. Fugt i udhusets tag 6. Revner og fugt i udhusets vægge Efter nærmere drøftelse blev enkelte punkter udeladt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet	Tørvejr – let vind – ca. 20 ^o .
Øvrige forhold	Klagers selvrisko på ejerskifteforsikringen oplyses at være kr. 10.000 pr. forhold, dog max. kr. 25.000 i hele forsikringsperioden.

Klagepunkt nr. 1	Facade med revne, sætning og fugeudfald
Klagers påstand	a. I tilstandsrapporten har indklagede ikke beskrevet sydfacadens revnedannelser mellem tilbygningen og den oprindelige bygning. Forholdet burde have været beskrevet i tilstandsrapporten, hvor den generelle risiko for revnedannelse mellem tilbygninger og eksisterende bygninger ligeledes burde have været omtalt. Revnerne fandtes allerede i forbindelse med overtagelse af ejendommen, men har siden udviklet sig yderligere. b. I den tilbyggede del af facaden mod syd falder skiftegangen betydeligt, hvilket ikke er anført i tilstandsrapporten, men burde have været bemærket. Klager frygter, at der vil ske yderligere sætninger i facaden og efterlyser en garanti for, at dette ikke sker. c. I tilstandsrapporten er murværksfugerne i sydfacadens tilbyggede del beskrevet som værende "<i>begyndende nedbrudte</i>". Denne beskrivelse er utilstrækkelig grundet risikoen for afskalning på murstenene. Risikoen er meget nærværende, da der allerede ses enkelte afskallede mursten på tilbygningen. Tilbygningen menes opført i 1972.

Indklagedes forklaring	a. Revnedannelsen var ikke synlig på besigtigelsestidspunktet. Der henvises i øvrigt til, at den under besigtigelsen synlige revne ved det sydøstlige hjørne blev beskrevet. b. Faldet i skiftegangen er ikke bemærket under besigtigelsen af ejendommen. Forholdet må i øvrigt betegnes som værende udelukkende kosmetisk og uden teknisk betydning for ejendommen. c. Den begyndende nedbrydning i fugerne er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. I øvrigt ses der kun enkelte afskalninger på de gule cellersten, som ofte har en svaghed på dette punkt.
Der kunne konstateres følgende	a. I facaden mod syd ses revnedannelse mellem tilbygningen og den oprindelige beboelse, hvor disse to dele af muren er muret sammen med gennemgående forbandt. Revnerne skønnes at være indtil 1 mm brede. Øverst forløber revnen skråt ind i den oprindelige beboelses væg. Se foto 6. b. Det kunne konstateres, at skiftegangen i den tilbyggede del af facaden mod syd falder ca. 4 cm fra det sted, hvor tilbygningen er sammenmuret med den oprindelige beboelse. c. Den tilbyggede facade mod syd har stedvis nedbrydning i fuger og enkelte åbne fuger samt enkelte afskallede (frostsprængte) mursten. Se foto 5 og 6.

Konklusion	a. Selv om man med meget stor sikkerhed kan forudse, at der vil opstå revnedannelse i sammenbygningen, når tilbygninger sammenmures med en eksisterende bygning, er det alligevel den løsning, der oftest vælges. Der er således tale om en almindelig forekommende konstruktion med almindeligt forekommende revner. Den teknisk set bedste reparation af skaden ville være at etablere en gennemgående, lodret fuge fuget med en elastisk fugemasse. Men grundet den uregelmæssige revnedannelse, vil denne løsning formodentlig give en meget "synlig" reparation, hvorfor der i stedet foreslås en almindelig reparation af murværkets sten og mørtelfuger. Selv om der efter en sådan reparation kan dannes nye hårfine revner i reparationen, vil sidstnævnte løsning formodentlig være den mest acceptable løsning. b. Det må skønnes sandsynligt, at den faldende skiftegang skyldes en sætning i tilbygningen. En mindre sandsynlig forklaring kunne være, at soklen ikke er støbt vandret. Den ønskede sikkerhed for, at der ikke sker yderligere sætninger i tilbygningen kan kun fremskaffes via en geoteknisk undersøgelse. Men set i lyset af tilbygningens alder (opført 1972) og de beskudne revner i sammenbygningen mellem tilbygningen og den oprindelige bygning, foreslås det, at de udbedrede revner i sammenbygningen holdes under observation, da en eventuel yderligere sætning i væggen formodentlig vil medføre betydelig revnedannelse i sammenbygningen. c. Nedbrydningen af fuger og mursten er så omfattende, at facaden formodentlig ikke et tæt overfor slagregn. Dele af muren må anbefales omfuget og repareret.
------------	---

Fejl og forsømmelser	a. Såfremt revnedannelsen mellem tilbygningen og den oprindelige bygning var tilstede under den bygningssagkyndiges besigtigelse af ejendommen, burde forholdet have været anført i tilstandsrapporten. Selv om det må skønnes sandsynligt, at revnedannelsen var tilstede under besigtigelsen, kan man dog ikke med sikkerhed sige, at dette var tilfældet. b. Faldet i skiftegangen ses ikke umiddelbart, men afsløres straks, såfremt man flugter facadens fuger. Den beskedne revnedannelse i sammenbygningen giver ikke umiddelbart anledning til mistanke om, at der er sket en sætning i tilbygningen. Indvendig ses på bagmuren en lille revne ved sammenbygningen, som heller ikke giver anledning til mistanke om sætninger i væggen. Klager oplyser, at de på sydfacadens ældste del har fjernet en større busk, som groede op ad facaden. Planten har måske vanskeliggjort eller umuliggjort et eventuelt forsøg på at flugte fugerne i sydfacaden. På baggrund af ovennævnte, må det vurderes, at den bygningssagkyndige ikke under besigtigelsen har mødt indikationer på skader, som skulle give anledning til en nærmere undersøgelse af skiftegangen i facaden mod syd. Samtidig er det usikkert, om det grundet beplantning ville have været muligt at flugte facaden og derved afsløre faldet i skiftegangen. c. I tilstandsrapporten er der med karakteren K1 anført: <i>Der er enkelte afskallede sten på skalmuren.</i> <i>Fuger på sydfacade er begyndende nedbrudte.</i> Nævnte beskrivelse vurderes ikke at være fyldestgørende, da facaden formodentlig ikke er tæt overfor slagregn. Desuden vil frostsprængningerne (afskalningerne) formodentlig accelerere, såfremt fugerne ikke tætnes.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Partiel omfugning og reparation af tilbygningens facade mod syd <u>kr. 5.000</u>
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre <u>kr. 0</u>

Klagepunkt nr. 2	Revner i bagmur og skillevægge
Klagers påstand	a. I tilstandsrapporten har indklagede givet en mangelfuld beskrivelse af revnerne i bagmur og skillevægge, specielt set i lyset af, at gasbetonvæggene er med til at gøre huset stabilt, jfr. rapport fra xxxxxxxxxxxx dateret xx.xx..2003. Der blev registreret mange revner ca. 14 dage efter indflytningen – formodentlig grundet opvarmning efter en periode uden fuld opvarmning. På baggrund af bemærkningerne i tilstandsrapporten kan køber ikke forudse problemets omfang. b. Gasbetonelementernes utætte samlinger er forkert beskrevet i badeværelset, hvor der burde have været anvendt karakteren K3. Den underdrevne skadebeskrivelse har vildledt køber. Desuden er nogle fliser monteret på træ på ydervæggen.
Indklagedes forklaring	a. Skaderne er korrekt anført i tilstandsrapporten, da de synlige tegn på skader er beskrevet. Huset synes opført efter gældende regler og i øvrigt er der kun enkelte revner, som blot kan spartles. b. Beskrivelsen i tilstandsrapporten er korrekt. Desuden har revnerne udviklet sig siden besigtigelsen.
Der kunne konstateres følgende	a. I stuen ses i sammenbygningen mellem tilbygningen og den oprindelige bygning en lille revne. Se foto 10. I en del af boligen består bagmuren og skillevæggene af 50 cm brede gasbetonelementer. På de områder, hvor tapetet er intakt, ses stedvis små revner i tapetet over pladesamlingerne. Enkelte steder i skabe ses mere tydelige revner i elementsamlingerne. Se foto 11. Klager har enkelte steder blotlagt elementerne ved at fjerne tapetet. Disse steder ses tydelige revner og mangelfuld limning af elementsamlingerne. Se foto 12. b. Hjørnefugerne og fugen omkring badekarret er stedvis utætte. Enkelte løse fliser ved vinduet, hvor der også ses en revnet flise. Se foto 13,14 og 15.
Konklusion	a. I forbindelse med førstkommande renovering af vægoverfladerne anbefales gasbetonelementernes samlinger repareret og fuget med specialmørtel. b. Hjørnefugerne og fugen omkring badekarret bør fuges med en elastisk fuge. Løse og revnede fliser ved badekarret bør repareres.

Fejl og forsømmelser	a. Forholdet er i tilstandsrapporten karakteriseret med karakteren K0 og teksten: <i>Pladesamlinger er synlige gennem tapet.</i> Denne beskrivelse af forholdet vurderes at være tilfredsstillende. b. I tilstandsrapporten burde utætte hjørnefuger og utæt fugning ved badekarret samt løse og skadede fliser ved badekarret have været karakteriseret med K3.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	b. Tætning af fuger og reparation af løse fliser ved badekarret <u>kr. 3.000</u> Det er her forudsat at eksisterende fliser kan anvendes eller tilsvarende købes.
Forbedringer inkl. moms	b. Forbedringen skønnes at udgøre <u>kr. 0</u>

Klagepunkt nr. 3	Lofter med buler og fugtskjolder
Klagers påstand	a. I tilstandsrapporten har indklagede ikke beskrevet små buler i gangloft og stueloft. Rapporten fra XXX anfører, at forholdet i gangloftet eventuelt kan have noget med husets stabilitet at gøre. b. I tilstandsrapporten er det ikke anført, at der på gipsloftet i værelset mod sydøst kan ses fugtskjolder på loftet. Skjolderne var synlige ved indflytningen.
Indklagedes forklaring	a. Er ikke registreret under besigtigelsen og burde grundet forholdets bagatelagtige karakter ikke omtales i tilstandsrapporten. Forholdet er uden betydning. b. Misfarvningerne blev under besigtigelsen ikke betragtet som en fugtskade, hvorfor forholdet ikke skulle anføres i tilstandsrapporten, men blot afhjælpes ved almindelig vedligeholdelse.
Der kunne konstateres følgende	a. Ved et rumhjørne kunne der i gangloftet ses enkelte "ekstra synlige" samlinger i loftpanelerne. Se foto 8. I stuens loft ses en lille og ubetydelig sætning i loftet. b. På værelsets loft mod sydøst ses enkelte mindre misfarvninger langs et spær. Se foto 9.

Konklusion	a. De synlige samlinger i gangloftet kan måske skyldes en mindre fugtpåvirkning i forbindelse med en tidligere utæthed i det flade paptag (ny tagbelægning ca. år 2000). Der kunne ikke måles forhøjet fugtindhold. Sætningen i stueloftet må tilskrives en mindre og almindeligt forekommende sætning i tagkonstruktionen. b. Misfarvningen på gipsloftet kan skyldes tidligere fugtpåvirkninger fra tiden før montering af ny tagbelægning i ca. år 2000. En anden mulighed er, at forholdet kan skyldes mindre uregelmæssigheder i isoleringen. Der kunne ikke konstateres forhøjet fugtindhold i loftet. Årsagen til fugtskjolderne kan kun klarlægges ved en partiel demontering af loftet. Men det skønnes ikke påkrævet at opklare årsagen, da forholdet formodentlig ikke vil give anledning til væsentlige problemer i fremtiden.
Fejl og forsømmelser	a. Nævnte forhold skønnes uden betydning og burde ikke være anført i tilstandsrapporten. b. Nævnte forhold vurderes at være uden væsentlig betydning og burde ikke være anført i tilstandsrapporten.

Klagepunkt nr. 4	Spartellag på trægulv i køkken
Klagers påstand	I tilstandsrapporten har indklagede ikke beskrevet, at køkken-gulvet er fjedrende.
Indklagedes forklaring	Gulvet er normalt fjedrende. Under besigtigelsen var der vinylbelægning på gulvet.
Konklusion	Gulvet er normalt fjedrende og en besigtigelse uden at løfte vinylen giver ikke anledning til bemærkninger. Der kunne ikke måles forhøjet fugtindhold.
Fejl og forsømmelser	Det betragtes ikke som en fejl, at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Klagepunkt nr. 5	Fugt i udhusets tag
Klagers påstand	I tilstandsrapporten har indklagede ikke beskrevet enkelte små skjolder på loftet i udhuset. Skjolderne var synlige ved overtagelsen af ejendommen.
Indklagedes forklaring	Der kunne ikke registreres fugtskjolder på loftet under besigtigelsen af ejendommen.
Der kunne konstateres følgende	Der kunne ses enkelte små misfarvninger på loftet under det flade paptag, men der kunne ikke måles forhøjet fugtindhold. Se foto 1 og 2.

Konklusion	En nærmere inspektion af tagbrønden midt på taget afslørede et lille hul, som måske medfører en lille utæthed. Misfarvningerne på loftet må skønnes at hidrøre fra en lille, tidligere eller nuværende utæthed ved tagbrønden midt på taget. Den mulige utæthed må anbefales gennemgået af en fagmand, hvorefter forholdet ikke skønnes at give anledning til problemer, såfremt tagbelægningen til stadighed holdes tæt.
Fejl og forsømmelse	På denne baggrund betragtes det ikke som en fejl, at den bygningssagkyndige ikke har beskrevet forholdet i tilstandsrapporten.

Klagepunkt nr. 6	Revner og fugt i udhusets vægge
Klagers påstand	I tilstandsrapporten har indklagede ikke beskrevet skaderne og fugten i den vestvendte væg tilstrækkeligt. Desuden mener klager, at væggen er ustabil. De indvendige fugtskjolder er forværret efter overtagelsen. Der findes desuden enkelte revner i bagmuren.
Indklagedes forklaring	Forholdet blev korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, idet der gøres opmærksom på, at forholdet er blevet betydeligt forværret siden tilstandsrapporten blev udarbejdet for næsten 2 år siden. De indvendige fugtskjolder skyldes nedbrydningen i facadevæggen, som i øvrigt ikke er ustabil.
Der kunne konstateres følgende	Den vestvendte facade har omfattende nedbrydning i form af afskalninger (frostsprængninger). Se foto 3. Bagmuren har tydelige fugtskjolder. Se foto 4. Der ses enkelte revner i udhusets bagmure.
Konklusion	Facaden er så skadet, at dele af den skal ommures. De indvendige fugtskjolder er forårsaget af vandindtrængning igennem den utætte facade. Efter tætning af facaden forventes forholdet at være uden teknisk betydning. Revnerne i bagmuren forventes ikke at give anledning til problemer. I øvrigt afhjælpes revnerne i bagmuren af ejerskifteforsikringen.
Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er beskrevet følgende skade med karakteren K1: <i>Der er flere afskallede sten, særligt på vestsiden.</i> Da parterne er enige om at skaderne på vestfacaden har udviklet sig betydeligt, kan der ikke tages stilling til, hvorvidt forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Der må dog herske en vis usikkerhed om, hvorvidt den anvendte tekst " <i>flere afskallede sten</i> " har svaret til karakteren K1. Revnerne i bagmuren burde have været anført i tilstandsrapporten.