

	Skønsmandens erklæring
Data om ejendommen:	Ejendommen er et enfamiliehus i en etage. Ejendommen er opført i 19xx og beliggende i et villakvarter, hvor den ikke udsættes for særligt aggressive vejrpåvirkninger. Ydermuren er hulmur med formur i teglsten og bagmur i letbeton. Gulvkonstruktionen er et terrændæk. Tagkonstruktionen er et sadeltag med tagdækning af betonsten.
Oversigt over klagepunkter:	1. Tagrender var fejlagtigt konstrueret og lappet med plastic. 2. Trægulve knager og gynger, og der forekommer synlige sømhoveder. 3. Loftplader i køkkenet hænger. 4. Badeværelsets fuger er udtjente og "fusklappede". Fliser er revnede. 5. Defekte fuger omkring vinduer. Punkterede termoruder 6. Sålbenke under vinduer, mod øst, ligger løst.
Klagers påstand:	Ad 1 De indbyggede tagrender var fejlkonstruerede og lappet med plasticpatting, hvilket man kunne se ved at stå på en stige. Tagrender og sternbrædder, foran tagrenderne, er udskiftet. Skaden er betalt over ejerskifteforsikringen (kr. 19.000,-), idet kr. 10.000,- er betalt over selvrisko. Ad 2 Skaderne burde være beskrevet, idet kun to små soverum havde tæpper. Skaderne er i princippet anerkendt af ejerskifteforsikringsselskabet, men udbedringsmetoden diskuteres stadig. Ad 3 Loftpladerne er mangelfuldt hæftede, hvorved de enkelte plader i køkkenet hænger. Ad 4 Bl.a. langs med badekarret er fuget med silikonefuger uden på cementfuger. Ad 5 Fugernes tilstand er dårligere end beskrevet. Desuden er der flere punkterede termoruder. Ad 6 Fugen under sålbænken er revnet.

Forklaring fra den bygnings-sagkyndige:	Ad 1 Skader ved tagrender er omtalt med karakteren K2. Desuden er skade ved tagrende omtalt under sælgers oplysninger pos. 8.4. Ad 2 Mener ikke at synlige søm skal omtales i tilstandsrapporten. Der var i øvrigt en del løse tæpper, som vanskeliggjorde besigtigelse af gulve. Ad 3 Der er ikke tale om nogen skade. Ad 4 Der er ikke tale om nogen skade. Ad 5 Der er taget forbehold for punkterede termoruder i rapporten.
Vejret på besigtigelses-tidspunktet:	Tørt.
Øvrige forhold:	Som nævnt har ejerskifteforsikringsselskabet tilbudt at yde erstatning for så vidt angår klagepunkt 1 og 2. Der er en selvrisiko på kr. 10.000,- pr. skade, dog max. kr. 30.000,- i alt.

	Skønsmandens erklæring
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1. Tagrender	De indbyggede tagrender er nye. Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere, hvorledes tilstanden af tagrenderne var for tidspunktet for BB's besigtigelse af ejendommen.
Ad. 1. Konklusion:	Skønsmanden kan ikke forholde sig til klagepunktet.
Ad. 1. Fejl og forsømmelser:	Efter skønsmandens vurdering kan der ikke pålægges BB erstatningsansvar. Desuden er i tilstandsrapporten anført: Tagrender formentlig utætte ved nedløbsrør. Karakter K2. Skade i tagrenden er desuden nævnt under sælgers oplysninger.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	I henhold til klagers oplysninger har udbedring af tagrender og sternbrædder kostet kr. 19.000,-, hvoraf kr. 10.000,- er betalt over selvriskoen.
Ad. 1. Forbedringer	Ingen.
Ad. 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad. 1. Eventuelt	Intet.

	Skønsmandens erklæring
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 2. Gulve	Flere steder i huset knirker trægulvene. Et par steder gynger gulvet ved betrædning. I stuen, gangen og entréen er sømmet med synlige søm i parketgulvet.
Ad. 2. Konklusion:	Enkelte steder er knirkningen så markant, at det bør afhjælpes. Et par steder giver gulvet så meget efter ved betrædning, at det bør afhjælpes. De synlige sømhoveder udgør alene et æstetisk problem.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er ikke omtalt skader ved gulvene. Erfaringsmæssigt veksler knirkning i trægulve ofte meget gennem året alt afhængig af opvarmnings- og fugtforhold. Skønsmanden kan ikke vurdere, om knirkningen på bestigtigelsestidspunktet var så markant, at forholdet burde nævnes i tilstandsrapporten. Omfanget af eftergivende gulve er af en så begrænset størrelsesorden, at møblering og løse tæpper kan have skjult/camoufleret de pågældende områder. Skønsmanden har derfor ikke baggrund for at vurdere, hvorvidt forholdet burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Den synlige sømning af gulvene kunne være nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K0. Det skønnes dog ikke at være nogen nævneværdig forsømmelse. Gulv med synlige sømhoveder Generelt skønnes BB ikke at være erstatningsansvarlig i forhold til skader på gulve. Som nævnt bliver udbedringen dækket over ejerskifteforsikringen.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	Udbedring af gulvene vurderes at andrage kr. 20.000,-.
Ad. 2. Forbedringer	Kr. 0.

	Skønsmandens erklæring
Ad. 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

	Skønsmandens erklæring
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 3. Lofter	Lofterne i køkkenet er udført af 120 cm lange og 20 cm brede loftplader. I køkkenet er loftoverfladen lidt bølget. Det vurderes at skyldes, at afstanden mellem forskallingsbrædderne - og dermed fastgørelsesafstanden - er større end foreskrevet. Derved hænger loftpladerne mellem fastgørelsespunkterne. Loft i køkken Der vurderes ikke at være risiko for, at loftpladerne vil løsne sig eller for at hængningstendensen udvikler sig. Problemet skønnes derfor alene at være af æstetisk art.
Ad. 3. Konklusion:	Hvis forholdet skal afhjælpes skønnes det alene at være æstetisk betinget. Afhjælpning vurderes at kræve, at loftbeklædningen i køkkenet demonteres. Herefter suppleres med et forskallingsbræt i hver af afstandene mellem de eksisterende forskallingsbrædder. Derefter monteres nye loftplader, idet de nuværende ikke vurderes at kunne genanvendes.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er meget lidt iøjnefaldende og kan let overses, selv ved en relativ grundig gennemgang af ejendommen. BB skønnes derfor ikke at være erstatningsansvarlig.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	Udgiften til gennemførelse af de beskrevne arbejder skønnes at andrage kr. 12.000,-.
Ad. 3. Forbedringer	Kr. 4.000,-.
Ad. 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad. 3. Eventuelt	Intet.

	Skønsmandens erklæring
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 4. Badeværelsesfuger	Hjørnefuger i badeværelser er udført som cementfuger. Lokalt er fuget med silikone oven på cementfugerne. Lokalt er silikonen nedslidt. Hjørnefuge i bad I badeværelse, mod nord, forekommer små revnedannelser i cementfuger. I badeværelset, mod syd, er fugerne intakte.
Ad. 4. Konklusion:	Ikke mindst i forbindelse med letbetonvægge, som her, bør hjørnefuger udføres elastiske, idet der kan forekomme små bevægelser mellem letbetonpladerne. I vådzoneerne bør cementfugerne derfor fræses ud og erstattes af elastiske fuger.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	Fugerne er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Hvis silikonen, som dækker cementfugerne, var intakte på besigtigelsestidspunktet, er det vanskeligt at se, at der ikke er tale om en traditionel elastisk fuger. Som nævnt er dette ikke tilfældet overalt. Bl.a. den revnede fuger bærer ikke præg af at have været dækket med silikone. Efter skønsmandens opfattelse burde de revnede fuger være nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3. De manglende elastiske fuger burde være anført med karakteren K1.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	Udgiften til udfræsning af cementshjørnefuger i vådzone og montering af elastiske fuger skønnes at andrage kr. 6.000,-.
Ad. 4. Forbedringer	Kr. 2.000,-.
Ad. 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad. 4. Eventuelt	Intet.

d

	Skønsmandens erklæring
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 5. Vinduer	Et par af termoruderne var synligt punkterede. (Ifølge klager er der seks punkterede termoruder). Udvendig er kalfaltringsfuger omkring vinduer og døre udført af imprægnerede skumnylonbånd. Sidekarm/fuge Adskillige steder er båndene udtørrede. Stedvis er båndene helt eller delvis forvitrede.
Ad. 5. Konklusion:	Punkterede termoruder bør udskiftes. De udtørrede/forvitrede fugebånd omkring vinduer bør udskiftes.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	Skader ved vinduer er ikke omtalt i tilstandsrapporten. På side 4 i rapporten er taget forbehold for punkterede termoruder med følgende formulering: "Termoruder er kun nævnt i rapporten, såfremt de var behæftet med åbenlyse fejl eller mangler ved besigtigelsen". Synligheden af de punkterede termoruder er ikke åbenlys. Desuden kan termoruder være punkterede efter besigtigelsen i xxxxx i 2002. BB skønnes derfor ikke at være erstatningsansvarlig. For så vidt angår fugebåndene, er det skønsmandens opfattelse, at nogle af disse også var synligt nedslidte på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Nedslidt fugebånd burde være omtalt i rapporten med karakteren K2.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	Idet der er forudsat at være fem punkterede termoruder andrager udgiften til udskiftning kr. 8.000,-. Udgiften til udskiftning af nedslidte fugebånd vurderes at andrage kr. 3.000,-.
Ad. 5. Forbedringer	Termoruder: Kr. 6.000,-. Fugebånd: Kr. 1.000,-.
Ad. 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

	Skønsmandens erklæring
Ad. 5. Eventuelt	Intet.

	Skønsmandens erklæring
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 6. Sålbænke	Sålbænke under vinduer er udført som rulskeer. Rulskeerterne er muret på underlag af murpap, som er udlagt løst ovenpå murskiftet umiddelbart under rulskeftet. Murskiftet er ført relativt langt frem mod yder-siden af muren. Der er derfor opstået en revnedannelse i fugen ud for murskiftet. Sålbenk Der er alene tale om æstetiske problemer. Den byggetekniske løsning er i overensstemmelse med almindelig byggeskik.
Ad. 6. Konklusion:	Efter skønsmandens opfattelse bør man acceptere revnedannelsen. En afhjælpning vil sandsynligvis have meget midlertidig karakter, idet revnen skønnes at ville genopstå relativt hurtigt.
Ad. 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Det kunne være omtalt med karakteren K0 eller K1, men jf. ovenfor skønnes BB ikke at kunne bebrejdes den manglende omtale.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	Kr. 0.
Ad. 6. Forbedringer	Kr. 0.
Ad. 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad. 6. Eventuelt	Intet.