

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fejlvurdering vedr. pos 1.3 2. Fejlvurdering vedr. pos. 2.2 3. Fejlvurdering vedr. pos 3.6 4. Fejlvurdering vedr. pos. 4.1 5. Fejlvurdering vedr. pos. 4.2 6. Fejlvurdering vedr. pos. 4.3 7. Fejlvurdering vedr. pos. 5.2 8. Fejlvurdering vedr. pos. 6.1 9. Fejlvurdering vedr. pos. 6.2 10. Fejlvurdering vedr. pos. 8.1 11. Fejlvurdering vedr. pos. 8.7 12. Fejlvurdering vedr. pos. 8.11 13. Fejlvurdering vedr. pos. 8.16 14. Fejlvurdering vedr. pos. 9.4 15. Fejlvurdering vedr. pos. 9.5 16. Fejlvurdering vedr. pos. 9.7 17. Fejlvurdering vedr. pos.10.2 18. Fejlvurdering vedr. pos.10.3 19. Fejlvurdering vedr. pos.10.5 20. Fejlvurdering vedr. pos.11.1 21. Fejlvurdering vedr. pos. B. 6.2 22. Fejlvurdering vedr. pos. B. 8.11 23. Fejlvurdering vedr. pos. B.11.1
Klagers påstand:	KK mener, at den bygningssagkyndige BB, har fejlvurderet skader og risiko for skader, samt prissætninger i større omfang i et efterfølgende tillæg. Hvilket har medført, at ejendommen ikke har kunnet sælges indtil nu, eller vil kunne forventes solgt til den fastsatte pris. KK har opgjort sit krav, som rentetab for standsning af et påtænkt nybyggeri + tabt fortjeneste for mistet salg – anslået udgifter for reetablering af mangler på huset. (Under de enkelte klagepunkter vil KK's specifikke bemærkninger fremgå).

Den bygningssagkyndiges forklaring:	(Under de enkelte klagepunkter vil BB's specifikke bemærkninger og forklaringer fremgå).
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ukendt – men ejendommen besigtiget den xx.xx. 2004.
Øvrige forhold:	<i>Det skal bemærkes, at der fra KK tidligere er fremsat krav, om tilbagetrækning af den af BB udførte tilstandsrapport. Da KK som sælger ikke selv havde været rekvirenten til rapporten. Dette emne behandles ikke i nærværende skønserklæring, da emnet både af Ankenævnet og Sekretariatet for Huseftersyn har været behandlet og afvist.</i> Skønsmanden indledte mødet, med at definere Huseftersynsordningens karakterskal. I det sagen er anlagt på baggrund af påstand om fejlvurdering af skader, samt karakterangivelser af disse. Endvidere pointerede skønsmanden på baggrund af 9 års erfaring fra sit virke indenfor ordningen, at den benyttede karakterskala ofte af lægmand bliver opfattet anderledes end den oprindelig er tiltænkt og at karakterskalaen derfor overfor et bredt publikum, i mange situationer kan virke mere vildledende end vejledende.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1: Fejlvurdering vedr. pos 1.3	Foto nr. 29 – 29 b Der kunne konstateres svind- og frostrevner med salpeterudfældninger i hovedtrappen. Dels på trin, dels på pudsede sidevanger. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K2 og med bemærkningen: "<i>Mange svindrevner i hovedindgangstrappe</i>" Påstand fra KK: " Kosmetisk skade." Påstand fra BB: " Ved svindrevner af den nævnte karakter er der risiko for vandindtrængen med efterfølgende afstødninger/frostskader"
Ad 1. Konklusion:	Salpeterudfældningerne indikerede at der gennem en længere periode har foregået en vis fugttransport gennem revnedannelserne, som har medført at salte i mørtellaget er trukket ud til overfladen, hvor disse er krystalliseret som synlig "salpeterudblomstring" . Det er skønsmandens erfaring, at den konstateres "skade" med tiden vil medføre, at der i vinterhalvåret, vil dannes islinser i mindre hulrum under pudslaget og derved forårsage frostafskalninger i pudslaget i større og mindre omfang.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at den angivne karakter K2 og bemærkning i BB's rapport er retvisende i henhold til de retningslinier som er gældende for huseftersynsordningen. Da der i den pågældende bygningsdel er risiko for en fremtidig skade. Dog finder skønsmanden, at teksten kunne have været mere forklarende/beskrivende.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens opfattelse, at en reparation ikke umiddelbart er forestående. Som oftest vil man afvente en synlig pudsafskalning. Hvilket kan ske i indeværende vinter, eller måske først om 5 -10 år. En reparation vil som regel begrænse sig til den eksakte skade. Da der ikke pt kan konstateres en eksakt

	afskalningsskade, vil der kun kunne gisnes om en mulig omkostning ved en fremtidig frostskaade. Hvilket kan sættes i størrelsesordnen kr. 2 –5.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Det er skønsmandens opfattelse at forringelsen kan sættes til ca. 80 % og forbedringsdelen derfor vil udgøre. Ca. Kr. 1.600 – 4.000,-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	0
Ad 1. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Fejlvurdering vedr. pos 2,2a,b,c	Ad. 2.2 a: Foto nr. 38 Der kunne konstateres pudsreparation på udvendig sokkel ved garage. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K0 og bemærkningen: "<i>Spor efter reparation af udvendig kældervæg mod garage</i>". + noten 1: "<i>Sælger oplyser at årsagen hertil er frigravning til parkeringsplads der havde blottet upudset kælderydervæg</i>". Påstand fra KK: " Spor efter reparation, alene en oplysning, bør ikke nævnes i rapporten". Påstand fra BB: " En kosmetisk skade som vil falde en køber i øjnene". Ad 2.2b: Foto nr. 38 Der kan ikke konstateres "generelle" svindrevner i sokkelpuds, men kun meget få. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K1 og bemærkningen: " "<i>Svindrevner forekommer generelt i udvendig sokkelpuds</i>"

	Påstand fra KK: " Svindrevner "generelt" i udv. Sökkelpuds. Bør ændres til få". Påstand fra BB: " Jeg har skønnet at betegnelsen "generelt" er på sin plads på grund af omfanget af svindrevner". Ad 2.2 c: Foto nr. 39 Åben revnedannelse (1 -1½ mm) i sokkel, med udspring i sammenbygning mellem oprindelig bygning fra 19xx og tilbygning i 19xx. Normalt betegnes disse revnedannelse i støbeskel mellem 2 bygninger, som "inteferensrevner". Revnedannelsen har forplantet sig op gennem facademur. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K3 og bemærkningen: <i>"Sætningsrevner i østgavl samt mod bygning B"</i> + noten 2: <i>"Sætningsrevner fortsætter op i facademurværk og fuger er repareret. Sælger oplyser at sætningsrevner ikke har ændret sig siden han flyttede ind for 12 år siden. Revner indv. i kælderydervægge har ikke kunne iagttages på grund af oplag, skabe og reoler"</i>. Påstand fra KK: " Uenig i K3, skade, har ikke ændret sig i 12 år". Påstand fra BB: " Der henvises til note 2, hvorefter det er skønnet at sætningsrevne er under udvikling".
Ad 2. Konklusion:	Ad 2.2.a: Det er skønsmandens opfattelse, at der er tale om en synlig reparation, som må anses af bagatelagtig og kosmetisk karakter. Ad 2.2b: Det er skønsmandens opfattelse, at der kun er tale om <u>meget få</u> svindrevner (1-2) af ubetydelig omfang og størrelse. Ad 2.2c: Det er skønsmandens opfattelse, at der er tale om en almindelig forekommen interferenssætnings/svindrevne mellem 2 bygninger opført på forskelligt tidspunkter.

	Det er endvidere skønsmandens opfattelse, at sætningsrevnes størrelse i forhold til tilbygningens alder (ca. 40 år), med en overvejende sandsynlighed indikere, en rimelig stabil tilstand i "sætningen".
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ad. 2.2 a: Der er skønsmandens opfattelse at bemærkningen er fejlplaceret og rettelig skulle være placeret under "Fundamenter/sokler pos 1.2". Skønsmanden finder at karakteren K0, samt bemærkningen er retvisende, men "problemet" er af en størrelse, som kunne være udeladt. Ad 2.2.b: Der er skønsmandens opfattelse at bemærkningen er fejlplaceret og rettelig skulle være placeret under "Fundamenter/sokler pos 1.2". Skønsmanden finder at karakteren K1, til nød kan accepteres, men at bemærkningen - "generelt" - ikke er retvisende. Ad 2.2c: Der er skønsmandens opfattelse at bemærkningen er fejlplaceret og rettelig skulle være placeret under "Fundamenter/sokler pos 1.2". Skønsmanden finder at karakteren K3 ikke er retvisende og at karakteren K1 – K2 ville være mere korrekt for "skadens" størrelse, omfang og risikoudvikling.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ad 2.2 a: Ingen. Ad 2.2 b: Ingen. Ad 2.2 c: Det er skønsmandens opfattelse, at det ville være hensigtsmæssigt, at "lukke" revnedannelsen i sokkelen. (Hvilket eksempelvis lader sig gøre med indstøbning af enkelte armeringsjern af ca. 60 – 80 cm længde, på tværs over revnedannelsen). Skønnet omkostning incl. Moms kr. 2.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Ad 2.2 c: Skønnet forbedringsandel ca. 30 %: kr.: 600,-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	0
Ad 2. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. ---- Fejlvurdering vedr. pos 3.6	Foto nr. 2 Ved BB's besigtigelse forekom der 2 mindre skruehuller i entré væg, som følge af en nedtaget knage. Var udbedret ved skønsforretningen. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K1 og bemærkningen: "2 småhuller i væg i entre". Påstand fra KK: "Sagkyndig forholder sig til kosmetiske ting – bør fjernes". Påstand fra BB: "Jeg har skønnet at her overskrides grænsen for kosmetisk skade når der i øvrigt ellers ikke er huller".
Ad 3. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at enkelte skruehuller i vægge, kan forekomme i alle ældre bygninger uanset stand og må betragtes som af kosmetisk karakter.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at bemærkningen til de 2 små skruehuller kunne være udeladt. Når den bygningssagkyndige alligevel har valgt at gøre opmærksom på "defekten", ville karakteren K0 have været mere passende.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 3. Forbedringer:	0
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	0
Ad 3. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. ---- Fejlvurdering vedr. pos 4.1a,b	Ad 4.1a: Foto nr. 3. Ved afprøvning af diverse dørhåndtag kunne der ikke konstateres nævneværdig slør i dørhåndtag. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K0 og bemærkningen: <i>"Generelt løse dørgreb"</i>. Påstand fra KK: "Løse dørgreb??? hvor?" Påstand fra BB: " Når løse dørgreb forekommer flere steder er det korrekt at anføre betegnelsen "generelt". Ellers vil en tilstandsrapport blive temmelig lang og omfattende". Ad 4.1 b: Foto nr. 4 + 5 Dørblad på stuedør vendende mod brændeovn havde større område med kraftig indtørningsrevner i finer. Revnedannelserne bar præg af være opstået som følge af kraftig varmepåvirkning (fra brændeovn). Tilstandsrapporten angiver med karakteren K3 og bemærkningen: <i>"Revnet og flosset finer på dør mellem stue og entre". + noten: " Årsagen hertil er varmepåvirkningen fra brændeovn, og der bør snarest monteres dørstopper så den lovbefalede afstand mellem brændeovn og brændbart materiale overholdes"</i>. Påstand fra KK: " Revnet dør, karakter forkert". Påstand fra BB: " Under henvisning til note 4 er der risiko for ildsvåde.
Ad 4. Konklusion:	Ad 4.1.a: Det er skønsmandens opfattelse, at "problemet" er "nærmest ikke eksisterende", da "løse" dørhåndtag i det aktuelle omfang, kan forventes at forekomme i alle boliger. Ad 4.1b: Dørstoppers placering ses af foto nr. 5, at være placeret, så døren i oplukket position, har mulighed for at komme i nær kontakt med brændeovnen, når den i øjeblikket af KK anvendte brændespand, som oplyses at være placeret mellem brændeovnen og døren, ikke længere er tilstede. Det er angiveligt i positionen uden

	brændespanden, at døren har opnået en temperatur over de kritiske og "tilladte/anbefalet" 80 grader, som har medført de konstaterbare brænde/svidemærker. Det er skønsmandens opfattelse, at svidemærkerne har en karakter, så der må antages at være en overhængende risiko for en røggasantændelse i den letantændelige dørplade, når brændespanden er væk og døren er oplukket i den position, som den nuværende placering af dørstopperen giver mulighed for.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ad 4.1.a: Det er skønsmandens opfattelse, at karakteren K0 og bemærkningen – "generelt" - ikke gør den store forskel. Men det er samtidig skønsmandens opfattelse, at "problemet" kunne/burde være udeladt. Ad 4.1.b: Det er skønsmandens opfattelse, at karakteren K3 er retvisende og korrekt anvendt i den aktuelle situation. Da der er en overhængende risiko for ildsvåde, som beskrevet.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ad 4.1.a: Ingen Ad 4.1.b: Det er skønsmandens opfattelse, at "problemet" enkelte kan klares ved blot, at flytte dørstopperen nogle få centimeter. Hvilket burde kunne udføres som "eget arbejde". D.v.s. ingen økonomiske omkostninger.
Ad 4. Forbedringer:	0
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	0
Ad 4. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. ---- Fejlvurdering vedr. pos 4.2	Foto nr. 34. Mindre område med mørning/trænedbrydning i bundkarm på ca. 4 –6 cm i længden og 5-6 mm i højden. Kunne kun konstateres på et enkelt vindue i vestgavl. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K2 og bemærkningen: <i>"Kældervinduer har råd i bundkarme"</i>. Påstand fra KK: " Ikke alle kældervinduer har råd i karme, bør konkretiseres". Påstand fra BB: " Begyndende råd konstateret i kældervinduers bundkarme mod øst og vest så det nærmer sig generelt".
Ad 5. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at der kun er tale om et enkelt kældervindue i vestgavl, hvor der kan konstateres trænedbrydning i et meget lille omfang.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at karakteren K2 er retvisende og korrekt anvendt i den aktuelle situation, men at bemærkningen er for bredt formuleret.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens opfattelse, at "trænedbrydningen" let kan udbedres ved anvendelse af en "kemisk træmasse" og burde kunne udbedres som eget arbejde under almindelig vedligeholdelse.
Ad 5. Forbedringer:	100%
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	0
Ad 5. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6 ---- Fejlvurdering vedr. pos 4.3	Ad 4.3.a: Foto nr. 37. Vinduer i oprindelig bygning er udført med meget lille fugeafstand til murfalse og fugen (kalfatringsfugen) har stedvist tendens til revnedannelse og fugeslip. Specielt ved østgavl. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K2 og bemærkningen: <i>"Fuger er generelt dårlige, hårde og er begyndt at slippe"</i>. Påstand fra KK: "Alene østside har delvis løse fuger" Påstand fra BB: "Jeg bruger ikke udtrykket løse fuger, men anfører at fuger generelt er dårlige, hårde og er begyndt at slippe". Ad 4.3 b: Foto nr. 37. Bundfuger under vinduer mod sålbænk, er udført glat med forkant bundkarm og friholder ikke "drypnæse" under bundkarm. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K3 og bemærkningen: <i>"Ej frie vandnæser under bundkarme"</i> + noten: <i>"Medføre, og har medført råddannelser i nogle vinduesunderkarme"</i> Påstand fra KK: "Karakter ved manglende vandnæser?" Påstand fra BB: "Der henvises til note 5. Der er risiko for opfugtning af bundkarme med efterfølgende risiko for råd, hvilket også har vist sig i nogle bundkarme".
Ad 6. Konklusion:	Ad 4.3.a: Det er skønsmandens opfattelse, at kalfatringsfuger viser tendens til almindelig slid og ælde med mindre revnedannelser og fugeslip, specielt mod øst. Ad 4.3 b: Det er skønsmandens opfattelse, at når fuger under bundkarme er ikke udført bag drypkant, men er udført delvist glat med forkanten af bund

	karm, Kan dette medføre reduceret restlevetid på vinduets bundkarm, som følge af utilstrækkelig afvanding af overfladevand og dermed opfugtning i træværk. Specielt når der med tiden opstår fugeslip mellem fuge og karm. Dog er det skønsmandens opfattelse, at vindue og tilhørende fuge, må antages at udgøre én og samme "bygningsdel".
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ad 4.3.a: Det er skønsmandens opfattelse, at karakteren K2, kan accepteres som værende retvisende og korrekt anvendt i den aktuelle situation, men at bemærkningen er for bredt formuleret. Ad 4.3 b: Det er skønsmandens opfattelse, at BB har overfortolket karakteren (K3), da der ikke er tale om "risiko for følgeskade til <u>anden</u> bygningsdel". Karakteren "K2" burde i stedet havde været anvendt.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ad 4.3.a: Det er skønsmandens opfattelse, at defekter ved fuger kan udbedres for ca. kr. 2.000,- Ad 4.3 b: Det er skønsmandens opfattelse, at bundfuger kan omlægges for ca. kr. 2.500,- (såfremt pladsforhold tillader).
Ad 6. Forbedringer:	Ad 4.3.a: Forbedrings andelen skønnes at udgøre ca. 80 % D.v.s. kr. 1,600,- Ad 4.3 b: Forbedrings andelen skønnes at udgøre ca. 80 % D.v.s. kr. 2.000,-
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7. ---- Fejlvurdering vedr. pos 5.2	Ad 5.2 a: Foto nr. 17 + 19 Der er ikke opsat skyggelister i kontor og i kvist. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K1 og bemærkningen: "<i>Skyggelister mangler i kvist. Skyggelister mangler i kontor</i>". Påstand fra KK: "Karakter og bemærkninger bør fjernes, skyggelister er bevist fravalgt p.g.a. optimalt tømmerarbejde". Påstand fra BB: "Manglende skyggelister er bemærket på grund af at der i øvrigt er skyggelister". Ad 5.2. b: Foto nr. 15. Huller i loft i garage omkring rørgennemføringer. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K1 og bemærkningen: "<i>Huller i loft i garage</i>". Påstand fra KK: "Huller i loft i garage – har ikke noget med tilstandsrapport at gøre". Påstand fra BB: "Når der er huller i loft har det noget med tilstandsrapport at gøre".
Ad 7. Konklusion:	Ad 5.2 a: Det er skønsmandens opfattelse, at for så vidt angår kontoret, ses at skyggelister at være nedtaget. D.v.s. "mangler nu". Hvorimod loftbrædder ved kvist er tilskåret med en god præcision og ikke er tiltænkt at skulle være der. Ad 5.2 b: Det er skønsmandens opfattelse, at den manglende tilstøbning omkring rørgennemføringen, ikke udgør en hel og mangelfri BD 30 etageadskillelse.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Ad 5.2 a: Det er skønsmandens opfattelse, at BB har overfortolket karakteren (K1). For så vidt angår kontoret kan det ikke siges at være en decideret skade, men højst en mindre mangel, hvor karakteren K0 havde været tilstrækkeligt.

	For så vidt angår kvisten, er det skønsmandens opfattelse, at dette ikke skulle havde været bemærket. Da konstruktionen er tiltænkt dette udseende. Ad 5.2 b: Det er skønsmandens opfattelse, at karakteren K1 kan accepteres som retvisende og korrekt anvendt i den aktuelle situation.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ad 5.2 a: Det er skønsmandens opfattelse, at skyggelisterne vil blive opsat, ved almindelig vedligeholdelsesarbejder, når der skal males vægge næste gang. Ad 5.2 b: Det er skønsmandens opfattelse, at tilstøbning omkring rørgennemgangen kan udføres for ca. kr. 500,-
Ad 7. Forbedringer:	Ingen.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8. ---- Fejlvurdering vedr. pos 6.1	Foto nr. 18 + 6. På 1. sal på gulvet under kvisten, kan der konstateres spor efter afskåret skunkstolpe, samt mindre misfarvninger efter limrester i gulvet., men <u>ingen</u> opfugtning eller trænedbrydning. I gulvet omkring rørgennemføringer i entré, kan der konstateres lidt flosser i gulvet som følge af mangelfuld/vanskelig tilpasning af gulvtilpasninger, men <u>igen</u> opfugtning eller trænedbrydning. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K3 og bemærkningen " Spor af gammel råd i rest af stolper efter nedreven skunk". + noten 1: "Kvist er tilsyneladende på et tidspunkt ombygget eller udbygget". + noten 2: "Årsagen er formentlig utæte varmerør, hvilket snarest bør udbedres af autoriseret VVS – installatør".

	Påstand fra KK: " Ingen råd på nævnte steder og ingen utætte rør, bør fjernes fra rapporten". Påstand fra BB: " Jeg har følt at der var indikationer for ikke helt fjernet råd efter tidligere skunk og evt. utæt varmerør. Burde måske være karakteren UN".
Ad 8. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at der ingen af stederne er tale om spor efter gamle, eller nye trænedbrydninger. Eller for så vidt risiko for dette. Ligeledes har der heller ikke kunne konstateres indikation på utætte varmerør.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at der af BB er sket en fejl iagttagelse og karakteren K3 er kraftigt overvurderet. Om overhovedet at være nævnt i tilstandsrapporten, kunne karakteren K0 til nød havde været anvendt.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 8. Forbedringer:	0
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	0
Ad 8. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. ---- Fejlvurdering vedr. pos 6.2	Ad 6.2 a (klagepunkt kun 2. linie) Foto nr. 10 Der kunne konstateres enkelte svidemærker på gulvtæppe omkring brændeovn. Gulvtæppe i stuen er udlagt som et væg til væg tæppe oven på et færdigt trægulv og fastklæbet langs kanter.

	Tilstandsrapporten angiver med karakteren K0 og bemærkningen: "<i>Trykmærke i tæppe i stue ved brændeovn</i>". Påstand fra KK: "Trægulv under gulvtæppe, bør derfor ikke nævnes i rapporten". Påstand fra BB: "Selvfølgelig skal de nævnes, også selv om tæppet er løst". Ad 6.2.b: Foto nr. 16 Folder i løst liggende væg til væg tæppe i gang i kælder. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K1 og bemærkningen: "<i>Løst tæppe på betongulv i kældergang slår folder</i>". Påstand fra KK: "Gulvtæppe i kælder over betongulv, gør opmærksom på at rummet i 1949 anvendes til koks og brændsel, og kan ikke anvendes til beboelse. Derfor ikke krav, at der er tæpper på gulv, og hvis der er, ikke relevant i hvilken stand det er". Påstand fra BB: "Selvfølgelig skal det nævnes".
Ad 9 Konklusion:	Ad 6.2 a Regelsættet (Håndbogen) for huseftersynsordningen beskriver, at væg til væg tæpper oven på et færdigt gulv betragtes som et stykke møbel. Dog har man som bygningssagkyndig mulighed for at nævne forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen. Det er skønsmandens opfattelse, at svidemærker på et gulvtæppe omkring en brændeovn, må antages at kunne påvirke en købers indtryk af brændeovnens "risikoområde". Ad 6.2 b: Den bygningssagkyndige har mulighed for at nævne forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen. Et andet aspekt, er dog, at gulvtæpper med gummibagside ikke er egnet, som belægning på ældre kældergulve, hvor der angiveligt ikke forekommer kapilarbrydende lag, eller anden fugtspærrefunktion. Da gummibagsiden i sig selv vil virke som en damp- og fugtspærre, vil der kunne ophobes fugt og dannes kondens på underside af tæppet. Da tæppet ikke er

	konstrueret til at kunne modstå langvarige fugtbelastninger, kan tæppet med tiden blive nedbrudt.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Ad 6.2 a Det er skønsmandens opfattelse, at karakteren K0 er retvisende og korrekt anvendt i den aktuelle situation. Dog er bemærkningen "trykmærker" en fejlformulering, eller en fejliagttagelse. Ad 6.2 b: Det er skønsmandens opfattelse, at karakteren K1 kan accepteres, som retvisende og korrekt anvendt i den aktuelle situation. Dog er bemærkningen ikke fyldestgørende, da folden i tæppet, må antages at skyldes de ovennævnte fugtforhold.
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ad 6.2. a: Ikke aktuelt, da tæppe betragtes som "møbel". Ad 6.2 b: Da tæppet reelt blot kan fjernes (eller strammes op) og faktisk ikke bør lægges igen, kalkuleres ikke med skadesomkostninger.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	0
Ad 9. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. ---- Fejlvurdering vedr.. pos 8.1	Foto nr. 1 – 25 – 27 – 28 – 40 – 43 – 44 – 45. Tagdækningen består af teglsten, som må antages at stamme fra husets opførelse. D.v.s. fra 19xx. Følgende forhold kunne konstateres: a. Der forekommer stedvist enkelte tagsten med mindre afskalninger og et enkelt sted kunne der konstateres en interimistisk reparation, som dog virkede tæt pt.

	b. Enkelt tagsten op mod vinkelbygning (foto nr. 40) havde en åben defekt, hvor der kunne trænge regnvand ind. c. Rygningsmørtel (forskelling) bar stedvist præg af begyndende forvitring i mindre omfang og havde enkelte revnedannelser. d. Tagbindere er uenes placeret, men forekommer dog i rimeligt omfang. e. Understrygning virker generelt intakt, men har stedvist forvittringer og enkelte afskalninger. Mod tilbygning mangler understrygning på et mindre område. Tilstandsrapporten angiver samlet for alle punkter, med karakteren K3 og bemærkningen: <i>"Løse rygningsten samt løs og afskallet forskælling. + Mange revende og løse tegl i sydlig tagflade. Revnede, løse og manglende understrygning. Der er flere steder for langt mellem tagbindere. Revnede og afknækkede tegl mod tag over bygning B. der forefindes revnede tegl med huller i overflade og afslåede hjørner og synlige udv. Forskælling heraf. Udvendig forskælling udført".</i> + note 10: <i>"Tagbelægning og rygning bør omlægges og beskadigede tegl evt. udskiftes. Det bør overvejes helt at udskifte tagbelægning på grund af risiko for kommende nedbrydning af tagsten. I forbindelse med evt. omlægning af tag bør udføres diffusionsåbent undertag".</i> Påstand fra KK: " Hus gennemgået af tagfirma. Der bør udskiftes ca. 16 tegl og overstryges over bygning B i 4 rækker tegl". Påstand fra BB: " Tagfima har ikke ansvar for efterfølgende skader på grund af utæt tag som en byggesagkyndig har, og afgiver formentlig tilbud efter ejers opdrag. Omfang af skader er fyldigt oplyst i rapport og note 10".
Ad 10. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at tagdækning må generelt betragtes at være i en god stand, trods alderen og må antages at have en god restlevetid i en del år endnu.

Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at BB burde have opdelt sine iagttagelser i flere punkter og placeret dem under de positions nr., som tilstandsrapporten giver mulighed for. På den baggrund har BB angivet en fælles K3 karakter, som kan være korrekt på et enkelt punkt, men misvisende og fejlagtig for andre. Det er skønsmandens opfattelse, at de konstaterede skader rettelig skulle havde været opdelt og karaktergivet som følger: Ad a: Placeret under pos 8.1 og have karakteren K1 (K2). Ad b: Placeret under pos 8.1 og have karakteren K3. Ad c: Placeret under pos 8.1 og have karakteren K2. Ad d: Placeret under pos 8.10 og have karakteren K1. Ad e: Placeret under pos 8.10 og have karakteren K1 (K2). Endvidere finder skønsmanden, at BB har fejlvurderet, at taget er tjenligt til udskiftning. Da lertagsten i den standard erfaringsmæssigt må forventes at have en god og lang levetid ud over det de gængse levetidstabeller anslår.
Ad. 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens opfattelse, at det af KK indhentet overslagspris, i henhold til fremsendte bilagsmateriale, kan accepteres på kr. 20.000,- inkl. Moms (Når der ses bort fra omkostninger til de øvrige nævnte udbedringer i overslaget)
Ad 10. Forbedringer:	Det er skønsmandens opfattelse, at forbedringsandelen udgør ca. 25 %. D.v.s. ca. kr. 5.000,-
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 11. ---- Fejlsvurdering vedr. . pos 8.7	Ad 8.7. a: Foto nr. 41 Zink beklædning på kvistflunker er monteret i henhold til gængs konstruktionsprincip på opførelsestidspunktet. Det vil sige direkte på flunkerne (siderne) uden underliggende ventilationsmellemrum. Det kan nu konstateres at zinkbeklædningen har mindre buledannelser. Endvidere forekommer der begyndende trænedbrydning (mørning) i karmstolper omkring kvist vindue. Zinkbeklædningen virker i øvrigt tæt, intakt og uden tæring. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K3 og bemærkningen: <i>"Zinkbeklædte flunker buler"</i>. + noten 11: <i>Årsagen hertil er manglende ventilation bag zinkbeklædning der kan medføre råd- og svampedannelse"</i>. Påstand fra KK: "Gennemgang af tagfirma. "Zink beklædte sider vil altid bule uden at tage skade". Påstand fra BB: "Med råd i kvistkarme, tagkant og tagbrædder er der bestemt indikationer for råd bag zinkbeklædte sider". Ad 8.7 b: Foto nr. 42 Mindre revne/åbning i hjørne i zinkinddækning forneden på kvist ved hjørne samling mellem inddækning fra flunkside og vandnæsezinkkant under vindue. Underliggende blyinddækning er ført bagom. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K3 og bemærkningen: <i>"Utætte inddækninger mod tagflade"</i>. Påstand fra KK: "Utætte tagflader mod inddækninger er ikke fundet". Påstand fra BB: "Utætte inddækninger mod tagflade forneden ved hjørner".

Ad 11. Konklusion:	Ad 8.7 a: Det er skønsmandens opfattelse, at de zinkbeklædte flunker buler i et forventelig og normalt omfang. I det der altid vil forekomme temperaturbestemte bevægelser/udvidelser i zinken. Ældre faglitteratur angiver zinkbeklædning direkte på underlag. Der har ikke umiddelbart kunne findes nyere litteratur, som direkte angiver metode for dette. Dog er det i dag anerkendt praksis, at der så vidt muligt skal skabes ventilationsmulighed bag beklædninger, som ikke har en direkte fuldklæbning mod underlag, for at hindre skadelig kondensdannelse i "hulrum". Det er skønsmandens erfaring, at zinkbeklædte flunker som den aktuelle, sjældent får problemer med skadelig opfugtning i underliggende træbeklædning, med mindre der opstår direkte utætheder i zinkbeklædningen. Det er desuden skønsmandens opfattelse, at der ikke umiddelbart kan konstateres "problemer" som kan henledes til zinkbeklædningens montering. I det den begyndende trænedbrydning relatere sig til træværkets alder, samt vejrligets direkte påvirkning på en mere eller mindre nedbrudt overfladebehandling. Ad 8,7 b: Det er skønsmandens opfattelse, at den underliggende blyinddækning udgør en tæt regnskærm og derved eliminere betydningen af den åbne hjørnesamling.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Ad 8.7.a: Det er skønsmandens opfattelse, at BB har overvurderet betydningen af buledannelsen i zinkbeklædningen og at karakteren – såfremt overhovedet anført, derfor burde have været K0. Ad 8,7 b: Det er skønsmandens opfattelse, at BB har overvurderet betydningen af åbningerne i hjørnesamlinger og at karakteren – såfremt overhovedet anført, derfor burde have været K0.
Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ad 8.7. a: Ingen Ad 8.7.b: Ingen. (kan dog lukkes med en klat silicone)
Ad 11. Forbedringer:	Ingen

Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	0
Ad 11. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 12 ---- Fejlvurdering vedr. 8.11	Foto nr. 27 Facademur er med forskelling (mørtel) ført tæt op mod tagsten og hindre ventilation af tagrum fra udhæng. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K3 og bemærkningen: "<i>Tagrumsventilation mangler idet der er udført tæt forskælling indvendigt mellem tagbelægning og ydermur</i>". + noten 13: "<i>Forskælling mellem tagbelægning og ydermur bør fjernes og kan evt. erstattes af plastfuglenet</i>". Påstand fra KK: "Tag firma oplyser at der er mere end rigeligudluftning, og bygget efter gældende regler på bygningstidspunktet, i øvrigt ingen råd, svamp m.v. i tagkonstruktioner, der for bør karakter fjernes". Påstand fra BB: "Tagfirmaets oplysning om at der er rigelig udluftning er ikke korrekt med mindre man tager det utætte tag til indtægt. Jeg har ikke antydnet råd- og svamp i tagkonstruktion. <i>Manglende tagrumsventilation giver risiko for råd/svamp i tagkonstruktionen</i>".
Ad 12. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at ventilationsforholdene af tagkonstruktionen ikke opfylder gældende regler (både nu og for opførelsestidspunktet). Det har altid været gældende, at der bør være min. 1/500 af bygningens grundareal, som fri ventilationsareal jævnt fordelt mellem tagfod og rygning (top af tagflade). Erfaringen viser dog, at der ikke kan ses bort fra at

	diverse mindre utætheder, samt diffusionsåbenheden i tegltaget medvirker til at tagkonstruktionens træværk sjældent optager skadelig kondenspåvirkning. Hvilket kan være gældende i det aktuelle tilfælde, da der ikke umiddelbart kan konstateres fugtspor af betydning i tagkonstruktionen. Samtidig skal det påpeges, at jo ældre et tegltag er, jo større risiko opstår der for, at tagstenene bliver permeable (gennemtrængelige) for regn. Hvilket skærper kravet til ventilation i tagrum.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at karakteren K3 er retvisende og korrekt anvendt i den aktuelle situation.
Ad. 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens opfattelse, at der kan skabes forbedringer af ventilationsforholdene for et anslået beløb på ca. kr. 4.000,-
Ad 12. Forbedringer:	Det er skønsmandens opfattelse, at der er tale om en 100% forbedring af ejendommens ventilationsforhold. D.v.s forbedringsdelen udgør Kr. 4.000,-
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 12. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 13. ---- Fejlvurdering vedr. pos 8.16	Ad 8.16 a: Foto nr. 45 Skorstenspipe er opført i rygning og har 9 skifte + topafdækning over tagrygning (d.v.s. ca. 65 cm).

	Tilstandsrapporten angiver med karakteren K1 og bemærkningen: <i>"skorstenspibe har ikke den lovlige højde over tagryg – måler ca. 65 cm"</i>. Påstand fra KK: "Skorstensfejer afviser alle punkter med undtagelse af løse manglende fuger. Bør fjernes". Påstand fra BB: - (Ingen til det aktuelle punkt). Ad 8.16. b: Foto nr. 49. Der forekommer enkelte steder udfald/forvitring i mørtelfuger på skorstenspibe. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K2 og bemærkningen: <i>"Skorstenspibe har løse og manglende fuger"</i>. Påstand fra KK: (se ovenfor) Påstand fra BB: - (Ingen til det aktuelle punkt). Ad 8.16.c: Foto nr. 24. I tagrum er skorstenspibe isoleret , men der kan konstateres Sodpartikler og mindre "løbesodsstribes" på skorstensisolering. Tilstandsrapporten angiver med karakteren UN og bemærkningen: <i>"Kraftig lugt af løbesod i tagrum. Skorstensrør er isoleret med fastholdt mineraluld".</i> + noten 14: <i>"Skorstensfejer burde have reageret på den kraftige lugt af løbesod og der bør straks ske henvendelse til skorstensfejer for besigtigelse af skorsten"</i>. Påstand fra KK: (se ovenfor) Påstand fra BB: " Det anbefales i note 14 at der bør ske henvendelse til skorstensfejermester for besigtigelse af skorsten. Der foreligger nu rapport fra skorstensfejermester og der kunne være udarbejdet allonge, hvis ikke lige at tilstandsrapport nu er ugyldig på grund af forældelse".
Ad 13. Konklusion:	Ad 8.16. a: Højdekrav til skorstenene er lempet i bygningsreglement af 1995, samt af småhusreglementet af 1998, hvorved tidligere lovkrav på 80 cm over tagrygning ikke længere er krav – med mindre der kan påvises røggener fra

	omkringliggende naboer.- Dog henvises til anvisninger i Sbi 189. Det er skønmandens opfattelse, at skorstenens højde virker "passende" og tilsyneladende ikke har givet gener for omkringliggende naboer siden opførelsen. Ad 8.16. b: Det er skønsmændens opfattelse, at udfald i mørtelfuger på skorstenspipe er tegn på begynde forvittringer, som kan medføre større fugtoptagelse i murværk og derved acceleration i mørtelnedbrydningen (frostskafer). Ad 8.16.c: Det er skønsmændens opfattelse, at det kan være uvist hvorvidt der forekommer aktiv løbesod, som følge af opfugtet og kold skorsten under isoleringen, uden at foretage en destruktiv undersøgelse (som ikke må anvendes i.h.t. huseftersynsordningens regelsæt).
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Ad 8.16 a: Det er skønsmændens opfattelse, at BB har fejlvurderet problemet omkring skorstenens højde og at der ikke burde have været anført bemærkninger hertil. Ad 8.16. b: Det er skønsmændens opfattelse, at karakteren K2, samt bemærkningen, er retvisende og korrekt anvendt i den aktuelle situation Ad 8.16.c: Det er skønsmændens opfattelse, at karakteren UN, samt bemærkningen, er retvisende og korrekt anvendt i den aktuelle situation
Ad. 13. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ad 8.16 a: Ingen. Ad 8.16. b: Det er skønsmændens opfattelse, at udbedringen af skorstenen evt. kan vente, da der ikke er overhængende risiko for større skader på skorsten ved det nuværende skadesbillede. Men at en udbedring naturligvis inden for en overskuelig periode kan anbefales. Anslået omkostninger ca. kr. 4.000,- Ad 8.16.c: Skorstensfejeren har med sin skrivelse fritaget skorstenen for "problemer".

Ad 13. Forbedringer:	Ad 8.16. b: Det er skønsmandens opfattelse, at forbedringsandelen udgør ca. 50% D.v.s ca. kr. 2.000,-
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 13. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 14. ---- Fejlvurdering vedr. pos 9.4	Foto nr. 7 Gulvafløb i gæstetoilet er tildækket med linoleum. Afløbsskål (under rist) er af støbejern og kunne konstateres at være i tæt forbindelse med gulvrist (som dog sidder fast p.g.a. rust). Tilstandsrapporten angiver med karakteren K3 og bemærkningen: "<i>Terrassogulv og afløb i bad – i stueetagen er tildækket med linoleum. Gulvafløbsrist sidder fast og der er beton mellem gulvfløbsskål og rist</i>". Påstand fra KK: "Huset er fra 19... og på det tidspunkt støbte man gulvrister direkte i terrazzogulvet – bør fjernes". Påstand fra BB: "Det kan da godt være. Men der er stadig risiko for udsivning af vand i gulvkonstruktionen, dens armering og tilstødende trækonstruktioner".
Ad 14. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at linoleumet er til hindre for at gulvafløbet i tilstrækkeligt omfang kan virke efter hensigten. Det er skønsmandens opfattelse, at afløbsskålen under risten ikke, som angivet af BB, har betonstøbning mellem rist og skål, men at der derimod forekommer en tæt forbindelse, som der bør og skal være.

Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at BB til dels har fejlvurderet situationen. Idet der burde være givet karakteren K2 for at linoleumet er til hindre for at gulvafløbet i tilstrækkeligt omfang kan virke efter hensigten. Med hensyn til selve gulvafløbet finder skønsmanden at det må bero på en fejl iagttagelse af BB, da gulvafløb ses, at være i orden (bortset fra fastrustet rist , som dog kan løsnes).
Ad. 14. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens opfattelse, at fjernelse af linoleumsbelægningen fra det færdige terrazzogulv, kan klares uden omkostninger, af ejer selv.
Ad 14. Forbedringer:	Ingen
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	0
Ad 14. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 15. ---- Fejlvurdering vedr. pos 9.5	Foto nr. 23. Der kan konstateres mindre bagfald i bruseniche, samt mindre kalkaflejringer på fliser langs fugekanter. Bund- og kantfuger virker intakte og tætte. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K3 og bemærkningen: <i>"Bagfald i bruseniche i bad –tagetage. Der er vandansamling og fuger er opfugtede samt fliser er lidt misfarvede"</i>. + noten15: <i>"Der gøres opmærksom på, at bad i tagetage er udført som medbyg/selvbyg og at der ikke er garanti for at arbejderne er udført under iagttagelse af bestemmelserne om udførelse af vådrum"</i>. Påstand fra KK: " Uenig i karakter og misfarvning". (KK er enig i at der kan konstateres mindre bagfald i bunden af bruseniche).

	Påstand fra BB: ” Misfarvning er en integreret del af bemærkninger til bruseniche og kan ikke rives ud af sin sammenhæng. Der er risiko for udsivning af vand i gulvkonstruktion og tilstødende trækonstruktioner”.
Ad 15. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at da fuger i bruseniche virker tætte og intakte, vil der ikke være nærliggende risiko for vandudsivning til underliggende konstruktioner. Endvidere er det skønsmandens opfattelse, at kalkaflejring langs flisekanter, må antages som et kosmetisk ”problem”.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at Karakteren K3 er overdreven og rettelig burde være K1 (K2). (selvom der senere skulle opstå fugedefekter, som kan give fugtrelaterede skader i underliggende konstruktioner, vil det primært ikke være bagfaldet som vil være ”problemet”, men den defekte fuge.
Ad. 15. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens opfattelse, at man som regel kan ”leve” med det relativ beskedne bagfald, men såfremt der skulle ske en opretning, vil omkostninger kunne anslås til ca. kr. 4.000,-
Ad 15. Forbedringer:	Det er skønsmandes opfattelse, at der ikke vil være tale om en forbedring, men om en mangelahjælpning.
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 15. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 16. ---- Fejlvurdering vedr. pos 9.7	Foto nr. 8. Der mangler rumaftræk til bad i stueetage. Der er dog oplukkeligt vindue. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K3 og bemærkningen: "Rumaftræk mangler i bad-stueetage". Påstand fra KK: "Huset er fra 19xx og på dette tidspunkt intet lovkrav, der er vindue der kan åbnes. Bør fjernes". Påstand fra BB: "Ja, det er rigtigt at det ikke var et lovkrav i 1949. Men der er jo en grund til at det kræves i nyere huse og derfor er det relevant at nævne at det mangler".
Ad 16. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at selvom der ikke eksisterede et konkret lovkrav omkring ventilationsforhold til vådrum (bad- og toiletrum), så har det altid været god byggeskik og gældende normpraksis, at sikre permanent tilførsel af friskluft, samt sikre luftaftræk, for at modvirke mug- og skimmeldannelse i vådrum.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at karakteren K3, virker overdreven, i det der ikke er indikationer på skadelig mug, eller kondensdannelse. Karakteren K1, findes derfor mere passende i den aktuelle situation, hvor der forefindes et oplukkeligt vindue.
Ad. 16. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens opfattelse, at tilfredsstillende ventilationsforhold kan udføres for ca. kr. 1.500,-
Ad 16. Forbedringer:	Det er skønsmandens opfattelse, at er tale om en 100% forbedring af eksisterende forhold. D.v.s kr. 1.500,-
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 16. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 17. ---- Fejlvurdering vedr. pos 10.2	Foto nr. 9,14 og 15. Der er ikke udført rørbøsninger omkring varmerørs gennemføringer i entré loft, samt ved flere rørgennemføringer i etageadskillelse i kælder (garage). Endvidere er der ikke udført rørisolering omkring enkelte <u>varmerør</u>. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K1 og bemærkningen: <i>"Rørbøsninger mangler i loft i entre. Rørbøsninger og pudsreparationer mangler i lagerrum og garage. – Flere steder i kælder mangler rør maling og isolering"</i>. Påstand fra KK: " Kosmetiske ting – hul ved rør tilpasset, netop for at undgå bøsninger/rosetter. - Maling ikke nødvendig". Påstand fra BB: " Det er normalt at der udføres rørbøsninger ved gennemgang af bygningsdele. - Det er rigtigt, men når øvrige rør er malet falder det en køber i øjnene".
Ad 17. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse: - at montering af rørbøsninger ikke er et krav, men en håndværksmæssig gængs finish, at udføre, såfremt der forekommer mangelfuld tilpasninger ved tilstødende bygningsdele. - at manglende maling af rør må antages at være af kosmetisk betydning. - at manglende isolering omkring varmerør, ikke har betydning, udover at give et mindre varmetab. Men samtidig et varmebidrag til kælderopvarmningen. (Derimod er der krav til isolering omkring både kolde og varme brugsvandsrør).
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at BB har overvurderet situationen og at karakteren – såfremt overhovedet anført, derfor burde have været K0.
Ad. 17. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen.

Ad 17. Forbedringer:	Ingen
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	0
Ad 17. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 18. ---- Fejlvurdering vedr. pos 10.3	Foto nr. 14.b Der kan konstateres tæring på faldrør i kælder. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K3 og bemærkningen: <i>"Lidt tæring på faldrør i kælder"</i>. Påstand fra KK: "Tæring på faldrør – Der forefindes ingen tæring. Bør slettes". Påstand fra BB: "Vi må jo se om det stadig er der".
Ad 18. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at tæring på faldrøret er under udvikling og inden for en overskuelig periode kan lække helt, med udsivning til følge.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at karakteren K3 kan accepteres som retvisende og korrekt anvendt i den aktuelle situation. (karakteren K2 kunne evt. være anvendt, såfremt det vurderes, at der ikke kan forekomme følgeskade på anden bygningsdel)
Ad. 18. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens opfattelse, at udskiftnings af renselemmen kan udføres for ca. kr. 500,-
Ad 18. Forbedringer:	Det er skønsmandens opfattelse, at forbedringsandelen udgør 100 %. - D.v.s kr. 500,-

Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 18. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 19. ---- Fejlvurdering vedr. pos 10.5	Ad 19.a: Foto nr. 20. Toilet sidder (ved skønsforretningen) fast til gulv, men mangler tætlukkende fuge mod gulv. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K1 og bemærkningen: <i>"Toilet lidt løst i bad – tagetagen"</i>. Påstand fra KK: "Intet toilet løst" (KK påstår han ikke i den mellemliggende periode har skruet toilettet ekstra fast) Påstand fra BB: "Det er jo let at stramme nogle skruer". (BB føler sig overbevist om at toilettet sad løst ved hans besigtigelse, men erkender det sidder fast i dag). Ad 19.b: Foto nr. 5. Dækplade under ovn, er en standard plade fra producenten, som fulgte med ovnen (oplyser KK). Der kan måles ca. 13 cm fra ovnside til pladekant og ca. 16 cm fra indfyringsåbning til pladekant (som det kan ses af foto, skråner fronten af brændeovnen). Tilstandsrapporten angiver med karakteren K3 og bemærkningen: <i>"Der er kun 5 cm fra brændeovnens yderside til tæppebelægning"</i>. + noten 16: <i>"Mindsteafstand er 15 cm med mindre der af et kontrolmærke fremgår noget andet. Sælger oplyser at brændeovn er opsat af skorstensfejerens. Det må tilrådes at der indhentes skriftlig godkendelse fra skorstensfejermesteren"</i>. Påstand fra KK: "Afvist af skorstensfejer".

	Påstand fra BB: ” Jeg gør opmærksom på at mindsteafstand ikke er overholdt og tilråder indhentning af skriftlig godkendelse fra skorstensfejmester. Karakteren er udtryk for at der er risiko for ildsvåde. Der foreligger nu rapport fra skorstensfejmester der godkender gulvplade og der kan derfor nu udarbejdes allonge, hvis ikke lige rapporten nu er ugyldig på grund af forældelse”
Ad 19. Konklusion:	Ad 19.a: Det er skønsmandens opfattelse, at der ved skønsforretningen ikke kan konstateres løstsiddende toilet, men at der mangler en tætlukkende fuge mod gulv, som kan hindre overfladevand fra gulv i at trænge ind under toilet. Hvor der kan opstå ildelugtende ”dufte”. Ad 19.b: Det er skønsmandens opfattelse, at bygningsreglementets bestemmelser vedr. sikkerhedsafstande tolkes forskelligt af de enkelte skorstensfejere. Ved skønsforretningen blev det af KK fremført at skorstensfejeren tolkede bygningsreglementets krav til sikkerhedsafstanden ved gulvbelægningen, til kun at gælde ud <u>for</u> selve ildstedets åbning. For at mane en hver tvivl i jorden, har skønsmanden taget kontakt til erhvervs og Byggestyrelsen, for at få deres tolkning af Bygningsreglementets afsnit 8.5.2, hvoraf det fremgår at: <i>”Gulvbelægningen/materialet skal desuden gå mindst 150 mm ud til hver side for ildstedets åbning”.</i> Erhvervs og Byggestyrelsen, bekræfter skønsmandens opfattelse, at afstandskravet på de 150 mm er gældende på <u>hele siden af ildstedet</u> og tager udgangspunkt ved ildstedets åbning. Det er skønsmandens opfattelse, at de manglende 2 cm på siderne af dækpladen næppe kan have den store betydning, men at man ikke helt kan se bort fra, at målet ikke fuldt ud er opfyldt. Det er endvidere skønsmandens opfattelse, at da dækpladen tilsyneladende har fulgt med brændeovnen ved køb, må der være en til vished grænsende sandsynlighed for, at denne har gennemgået en systemgodkendelse og derfor må antages at være lovlig med de konstaterbare mål.

Ad 19. Fejl og forsømmelser:	Ad 19.a: Skønsmanden kan ikke forholde sig til hvorvidt toilettet har siddet løst ved BB's besigtigelse. Såfremt BB har tænkt på den manglende fugelukning mod gulv, er det skønsmandens opfattelse at karakteren K1 er korrekt anvendt. Ad 19.b: Det er skønsmandens opfattelse, at BB har fejlvurderet dækpladens mål på siderne af brændeovnen. Såfremt BB i forbindelse med konstateringen af svidemærkerne i gulvtæppet omkring brændeovnen, havde følt en usikkerhed om hvorvidt dækpladens udstrækning var tilstrækkelig, burde have anført dette i rapporten med karakteren UN, samt en bemærkning om at der bør fremlægges en produktgodkendelse af dækpladens mål.
Ad. 19 Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ad 19.a: Det er skønsmandens opfattelse, at en elastisk fugelukning mod gulv kan udføres for ca. kr. 500,- Ad 19.b: Det er skønsmandens opfattelse, at såfremt der skulle ske en forøgelse af dækpladens mål, kunne dette eventuelt udføres ved indstik af en tilpasset kobberplade i siderne, under den nuværende dækplade. Anslået omkostninger ca. kr. 3.000,-
Ad 19 Forbedringer:	Ad 19.a: Det er skønsmandens opfattelse, at forbedringsandelen er 100 %. D.v.s. kr. 500,- Ad 19.b: Det er skønsmandens opfattelse, at forbedringsandelen er 100 %. D.v.s. kr. 3.000,-
Ad 19. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 19. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 20. ---- Fejlvurdering vedr. pos 11.1	Foto nr. 13 + 22 + 21 Der kan ikke konstateres manglende dæksel på lampe i loft i trapperum (foto 22). Dæksel på ventilator på badeværelse på 1. sal er ved skønsmforretningen fastmonteret (foto nr. 21). KK indrømmer, at dækslet manglede ved BB's besigtigelse p.g.a. rensning. Lampeudtag i loft i kontor er skævt monteret og dækker ikke helt ledningsføring. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K3 og bemærkningen: <i>"Dæksel mangler på lampeudtag i loft – trapperum – tagetage.</i> <i>Dæksel mangler på el ventilator i bad - tagetage.</i> <i>Lampeudtag i loft i kontor løst".</i> Påstand fra KK: " Ingen manglende dæksler". Påstand fra BB:" De må jo så siden være monteret. Risiko for elektrisk stød".
Ad 20. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at det skævt siddende dæksel i kontor, næppe kan blive årsag til berøring med strømførende dele. Skønsmanden kan ikke forholde sig til hvorvidt dæksler på loftdåser har manglet ved BB's besigtigelse.
Ad 20. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at for så vidt angår det skævt siddende dæksel ved kabeludtag i kontorloft, er karakteren K3 noget overvurderet, idet der ikke kan ses at være risiko for personfare. Om overhovedet nævnt, kunne karakteren K0 havde været tilstrækkelig. For så vidt angår de 2 øvrige dæksler, kan skønsmanden ikke forholde sig til, hvorvidt de har manglet - og i hvilken udstrækning de i så fald, hvis de havde manglet, havde været til risiko for personskaade. Som i så fald, kunne give anledning til anvendelsen af karakteren K3.

Ad. 20. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 20. Forbedringer:	Ingen
Ad 20. Eventuelle forligsdrøftelser:	0
Ad 20. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 21. ---- Fejlvurdering vedr. pos B. 6.2	Foto nr. 11. I udestue er der ved opførelsen i 19xx anvendt en traditionel "Travetin" marmorklinke. Karakteristisk for denne natur "klinke" er, at den har et rustik udseende med punktvisse "huller" i overfladen, som den har fra naturens hånd. Hvilket ligeledes forekommer i den aktuelle gulvclinke. Der forekommer en mindre ubetydelig og hårfin revnedannelse i enkelte klinker foran vinduesparti. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K0 og bemærkningen: <i>"Naturstensbelægning er tilsyneladende udført af brugte materialer. Enkelt lille revne"</i>. Påstand fra KK: " Direkte uartigt at nævne "brugte" materialer. Tilbygning er fra 19xx og med på den tid nye ubrugte materialer. Bør fjernes". Påstand fra BB: " Det er mit skøn at naturstensbelægning er udført af brugte materialer. Bør nævnes da det falder en evt. køber i øjnene".
Ad 21. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at de anvendte naturstens klinker, ikke er lagt som brugte materialer, men derimod som nye og med det normalt forekomne

	overfladestruktur disse sten nu engang har. Det er endvidere skønsmandens opfattelse, at det udførte gulvarbejde bære præg af at være udført håndværksmæssigt korrekt og med en pæn finish.' Der forekommer som nævnt en mindre ubetydelig revnedannelse, som må formodes at være opstået umiddelbart efter færdiggørelsen og som ikke bære præg af at have, eller ville ændre sig.
Ad 21. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at BB har fejlvurderet gulvbelægningens struktur og egenskaber. Skønsmanden finder derfor BB bemærkninger om at: <i>"Naturstensbelægning er tilsyneladende udført af brugte materialer"</i> for en misforståelse og burde ikke have forekommet. Derimod finder skønsmanden at den anvendte karakter K0 i forbindelse med den mindre revnedannelse, er korrekt og retvisende.
Ad. 21. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 21. Forbedringer:	0
Ad 21. Eventuelle forligsdrøftelser:	0
Ad 21. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 22. ---- Fejlvurdering vedr. pos B. 8.11	Foto nr. 47. Udhæng ved udestue (B) er udført om en tæt beklædning og lukker tæt mod facademur og giver ikke mulighed for nævneværdig og nødvendig ventilation.. Ved betrædning af tagfladen kunne der dog ikke konstateres "bløde" steder, som kunne give indikation på evt. fugtskade, eller trænedbrydning. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K3 og bemærkningen: "Der mangler effektiv tagrumsventilation" + noten 18: "<i>Der bør etableres tagrumsventilation ved bl.a. isætning af udluftningshætter mod bygning A, samt spalter i udhæng</i>". Påstand fra KK: " Iflg. Tagfirma er der rigelig udluftning. Bygget efter gældende regler på bygningstidspunktet – bør fjernes". Påstand fra BB: " Selvom det er bygget efter gældende regler på opførelsestidspunktet er der stadigvæk, ved manglende tagrumsventilation, risiko for råd og svamp i tagkonstruktionen".
Ad 22. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at ventilationsforholdene i tagkonstruktionen, ikke opfylder regelsættet om at 1/500 af bygningens grundareal skal forefindes, som frit ventilationsareal og skal være jævnt fordelt. Regelsættet er det samme i dag, som det var på opførelsestidspunktet.
Ad 22. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at karakteren K3 kan accepteres i den aktuelle situation. Dog er der ingen klare indikationer på et igangværende, eller nærliggende problem, hvorfor karakteren UN kunne have været berettiget.
Ad. 22. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens opfattelse, at da der forekommer en rimelig ventilationsspalte mod eksisterende tagkonstruktion, vil der være mulighed for enkelt at udføre ventiler i udhænget mod haven. Hvilket dog forudsætter, at ventilationsforholdene i bygning A bliver forbedret. Anslået omkostninger til forbedring af ventilationsforhold Ca. kr. 1.000,-

Ad 22. Forbedringer:	Det er skønsmandens opfattelse, at forbedringen udgør 100%. D.v.s 1.000,-
Ad 22. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 22. Eventuelt	0

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 23. ---- Fejlvurdering vedr. pos B 11.1	Foto nr. 12. Mindre defekt i dæksel ved lampeudtag i udestue. Der kan ikke konstateres løst dæksel nogen steder. Tilstandsrapporten angiver med karakteren K3 og bemærkningen: "<i>Løst dæksel på lampeudtag i loft</i>" Påstand fra KK: " Der forefindes ingen løse dæksler? K3? Bør fjernes". Påstand fra BB: " Se pkt. a 11.1. = (?? Der menes muligvis, at bemærkningen skulle have været placeret under bygning A).
Ad 23. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at der ikke kan konstateres løst dæksel til lampeudtag, men kun en mindre defekt i et dæksel, som dog sidder fast.
Ad 23. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at BB har fejlvurderet situationen og at karakteren – såfremt overhovedet anført, derfor burde have været K0 (K1).
Ad. 23. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen

Ad 23. Forbedringer:	Ingen
Ad 23. Eventuelle forligsdrøftelser:	0
Ad 23. Eventuelt	0