

	Skønsmandens erklæring J. nr. 6226
Oversigt over klagepunkter:	1. Døre 2. Vinduer 3. Glastag 4. Udvendige trapper med klinker 5. Fugtskade i vaskekælder og manglende tagbrønd ved kældernedgang 6. Fugtskade på pudslag facade 7. Sålbænke 8. Ovenlystag 9. Revnedannelser ved hovedindgang
Klagers påstand:	KK mener, at tilstandsrapporten er alt for overfladisk. Ad 1: Samtlige indvendige døre har slået sig. Ad 2: Der er rådskader i vinduer. Ad 3: Glastaget er utæt. Ad 4: KK oplyser, at ejerskifteforsikringen har accepteret at betale udbedringen. Han ønsker dog selvrisikoen erstattet. Ad 5 og 6: Efter at der er udført foranstaltninger til at lede tagvandet væk fra facaden, er problemerne med fugt i kælderen blevet mindre. Ad 7: Revnedannelser i pudslaget på facaden har udviklet sig kraftigt i KK's ejertid. Ad 8: Ved ét af vinduerne er anvendt en krydsfinér-plade som sålbænk. Ad 9: KK oplyser, at forsikringsselskabet har accepteret at dække en konstruktions-ændring af ovenlyset. Han ønsker dog selvrisiko-beløbet erstattet af BB. Ad 10: Da KK købte ejendommen stod der et stort skab i hjørnet indenfor hoveddøren, som dækkede den nederste del af væggen. Den øverste del var dog synlig.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB var ikke til stede og var ikke repræsenteret.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråt og regnfuldt.
Øvrige forhold:	Selvrisikoen på ejerskifteforsikringen er kr. 10.000 pr. tingskade og i alt op til kr. 30.000 i hele forsikringsperioden.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6226
1. Døre	Der kunne konstateres følgende: Det gælder for alle rammedøre med glas, bortset fra et par stykker, at de fungerer dårligt. Dette gælder såvel døre mellem opholdsrum og det fri som døre mellem opholdsrum og glas-udestuerne. Dørene er vanskelige at lukke. Årsagen skønnes at være, at træværket har udvidet sig p.g.a. fugtoptagning, hvilket gør, at palen vanskeligt kan nå ind til låseblikket i dørfalsen. Desuden gælder for et par af dørene, at de savner justering i det lodrette plan (justering af hængsler) (foto 1). Hoveddøren er også en rammedør. Den er relativ bred. Dette skønnes at være årsag, eller medvirkende årsag, til at selve rammen i døren har sat sig, hvorved er opstået en relativ stor afstand til overkarmen ved dørens låse-side. Det gælder i øvrigt for en stor del af dørene, at de er udbedrede ved udskiftning af bundrammen og et stykke af siderammerne. Det skønnes, at der er tale om genbrug af en del dørpartier.
Ad. 1. Konklusion:	For hoveddøren gælder, at der er behov for forstærkning af samlingerne mellem siderammerne og hhv. over- og underramme. Dette skønnes bedst at kunne gøres ved anvendelse af vinkeljern, som indfræses i rammetræet. Det skønnes, at funktionen af de øvrige døre kan forbedres ved at justere på dørenes beslag, herunder på hængsler.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er døre omtalt med karakteren K0 og teksten :”Døre er funktionelle, er repareret med synlig udskiftning af bundramme.” Tilstandsrapporten er udarbejdet i xx måned. Det anses for sandsynligt, at dørenes svigtende funktion ikke har været til stede på tidspunktet

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6226
	for besigtigelsen. Dog skønnes det, at skævheden i hoveddøren også var til stede, da BB besigtigede ejendommen. Dette forhold burde være nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgift incl. moms:	Udgiften til opretning af hoveddøren skønnes at andrage kr. 3.000. Udgiften til justering af de øvrige rammedøre skønnes at andrage kr. 4.000.
Ad 1. Forbedring	Kr. 0
Ad 2. Vinduer	Der kunne konstateres følgende: I huset indgår to rum, som har ydervægge og tag i glas. Det ene har karakter af en udestue. Begge rum tjener som forbindelsesrum mellem forskellige dele af boligen. Glasvæggene har traditionelle karm-profiler i træ. I den vestligste af de to "glasrum" er der meget kraftig nedbrydning i den nederste del af vinduernes træværk (foto 2). I den østlige er der ligeledes nedbrydning i træværket, men i betydeligt mindre omfang. Træværket er kraftigt opfugtet. For vinduerne mod begge rum gælder, at træværket har kraftig malingsafskalning. Vinduerne er monteret direkte ovenpå fundamentet, med en mellemliggende fuge (foto 3). Indvendigt er monteret en elastisk fuge under vinduerne. Udvendigt er udført en skrå overkant på sokkelpudsen, som slutter i plan med undersiden af underkarmen. Der er således ikke etableret en afdrypningsmulighed for det vand, som løber ned ad vinduerne. Løsningen indebærer risiko for, at vand kan trænge ind mellem sokkelpudsen og vinduesunderkarmen med deraf følgende opfugtning af træværket. Der er tale om en byggeteknisk uheldig løsning. Det vurderes, at vinduerne helt eller delvist er

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6226
	genbrugsvinduer.
Ad 2. Konklusion	Det skønnes, at nogle af vinduerne kan udbedres ved udskiftning af underkarmen samt det nederste stykke af sidekarmene. Dette gælder især i det østlige "glasrum". De resterende bør udskiftes. Tilslutningen mod sokkelpudsen bør ændres, således at der etableres en effektiv afdrypningsmulighed fra vindues-underkarmene. Samtidig anbefales det at ændre inddækningen mellem taget og den lodrette glasvæg på en sådan måde, at vandbelastningen på vinduerne reduceres.
Ad 2. Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er om vinduer med karakteren K2 anført: <i>"Vinduer er dels genbrug, flere vinduer er nedslidte."</i> Under afsnittet "Generelle kommentarer til bygningernes tilstand" har BB anført: <i>"Der indgår genbrug, generelt vinduespartier og glastage, der er i dårlig stand og må forventes at skulle udskiftes inden for overskuelig tid."</i> Sidstnævnte bemærkning burde i stedet/også være nævnt under afsnittet "Registrering af bygningens tilstand". Der savnes en lidt nærmere præcisering af, hvilke vinduer, BB betragter som nedslidte. Desuden savnes en bemærkning om den uheldige tilslutning mellem sokkel og vinduesunderkarm; et forhold, som skønnes at have indflydelse på graden af nedbrydning i træværket. Tilstandsrapporten er udarbejdet i xx 2005. Nedbrydningen i træværket kan have udviklet sig ganske betydeligt i den forløbne periode. Tilstandsrapportens karaktergivning er korrekt. Ud fra en samlet betragtning skønnes BB ikke at have handlet ansvarspådragende.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgift incl. moms	Udbedringsomkostningen skønnes at andrage

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6226
	kr. 90.000.
Ad 2. Forbedring	Henset til, at vinduerne antageligt er betydeligt ældre end opførelsestidspunktet for ejendommen (1992), er der en forholdsvis stor forbedrings-værdi, som skønsmæssigt udgør I kr. 40.000.
3. Glastag	Der kunne konstateres følgende: Der er angiveligt utætheder i de skrå tage over de to "glasrum". Mellem glas-sektionerne er tilslutningen afdækket med alu-profiler, som er forsynet med tætningslister, der skal etablere tæthed mod glasset. I det østlige glasrum, hvor rumdybden er betydeligt større end i det vestlige, er hver sektion af "glasfagene" på den skrå flade todelt (foto 4, 5 og 6). I overgangen mellem disse er ligeledes monteret afdækning af alu-profiler. Der ses tydelige tegn på, at vandindtrængen finder sted. Dels er træværket ved tagfoden opfugtet – til dels kraftigt opfugtet og stedvis med begyndende nedbrydning. Dels er der under de skrå samlinger mellem glas-sektionerne monteret løse alu-profiler, der fungerer som vandopsamlere, idet det vand, der opsamles, så drypper ned på gulvet tæt op ad facaden. Sandsynligheden taler for, at der forekommer utætheder i tætningslisterne mellem afdækningsprofiler og glas. Ved det vandretgående afdækningsprofil er der særlig risiko for vandindtrængen, idet der kan stå lidt vand over profilet pga. profilets tykkelse. I det vestlige "glasrum" kommer der iflg. det oplyste lidt vand ind tæt på muren, som glastaget støder op imod.
Ad 3. Konklusion	I det østlige glasrum bør samlingerne gennemgås minutløst, og utætheder udfuges

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6226
	med velegnet elastisk fugemasse. Det bør i øvrigt påregnes, at operationen skal gentages med mellemrum, idet holdbarheden af fugemassen er begrænset.
Ad 3. Fejl og forsømmelser	Under afsnittet "Sælgers oplysninger om ejendommen" har sælger, på spørgsmålet om, hvorvidt taget har været utæt, anført: <i>"Væksthus mod øst i glastaget ved samling midt i tagflade. Det kan i perioder dryppe fra samlingen."</i> Desuden har sælger under afsnittet "Sælgers øvrige bemærkninger vedr. fejl og mangler" anført: <i>"Rådske i dækbræt på vestfløjs glastag."</i> BB har ikke omtalt utætheder eller andre forhold vedrørende glastagene under afsnittet "Registrering af bygningens tilstand". Som også nævnt under klagepunkt 2 ovenfor, har BB under afsnittet "Generelle kommentarer til bygningernes tilstand" anført: <i>"Der indgår genbrug, generelt vinduespartier og glastage, der er i dårlig stand og må forventes at skulle udskiftes inden for overskuelig tid."</i> Bemærkningen burde også, eller i stedet, være omtalt under registreringen, således at forholdet kunne gives en skade-karakter. Karakteren burde være K3.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgift incl. moms	Prisen for tætning af glastagene skønnes at andrage kr. 6.000.
Ad 3. Forbedring	Kr. 0
4. Udvendige trapper	Der kunne konstateres følgende: På begge udvendige trapper er der kraftig forvitring i naturstens-klinkerne (foto 7 og 8). På trappen til hoveddøren er der bagfald på reposen, som medfører, at der kan ledes vand ind mod husets ydermur.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6226
Ad 4. Konklusion	De anvendte naturstens-fliser er ikke frostfaste, og det må forventes, at alle fliserne med tiden vil nedbrydes. De bør derfor udskiftes. Samtidig bør sikres, at der er fald på belægningen, således at vand ledes væk.
Ad 4. Fejl og forsømmelser	Iflg. KK eskalerede nedbrydningen af fliserne i vinteren 2005/2006. Forud herfor var skaderne begrænsede til at omfatte kanterne af fliserne. Skønsmanden er således usikker på, hvorledes tilstanden af trapperne var ved BB's besigtigelse af ejendommen i xx 2005. Det forekommer dog sandsynligt, at der har været begyndende forvitring i kanterne af fliserne, hvilket i så fald burde udløse karakteren K1 eller K2 – alt afhængig af graden af forvitring.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgift incl. moms	Udgiften til udbedring af de to trapper skønnes at andrage kr. 15.000.
Ad 4. Forbedring	Kr. 3.000
5. Fugtskade i vaskekælder og Manglende tagbrønd ved kældernedgang	Der kunne konstateres følgende: Der er opfugtning i kælderydervæggen mod syd. Desuden er der lidt pudsafskalning og algedannelse (foto 9 og 10). Umiddelbart udenfor ydervæggen er der et nedløbsrør, som iflg. KK ledte vand direkte ned på terræn udenfor kælderydervæggen, idet der ikke er monteret en tagbrønd på stedet, som nedløbsrøret kunne tilkobles. KK har siden foranlediget, at der er monteret et skråt rørstykke på nedløbsrøret, som sikrer, at vandet ledes et stykke væk fra kælderydervæggen (foto 11). Desuden, at han

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6226
	har etableret et overfladedræn i form af en stenkiste, som forlængelsen af nedløbsrørret afvandes til, og som gør, at vandet ledes endnu længere væk fra kælderydervæggen. Disse foranstaltninger skønnes at være årsagen til, at opfugtningen af kælderydervæggen i dag er relativt beskeden.
Ad 5. Konklusion	Den af KK etablerede afvandingsløsning er interimistisk. Som permanent løsning bør etableres en tagbrønd, som nedløbsrørret kan tilsluttes. Tagbrønden skal tilsluttes kloaksystemet eller føres til faskine. Algedannelsen på kældervæggen bør fjernes, og pudsens reparerer.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er under pos. 2.2 med karakteren K1 anført: <i>"Vægge i vaskerum er partielt afskallet i overflade."</i> Den manglende tagbrønd er ikke omtalt. Beskrivelsen af kældervæggenes tilstand kan have været retvisende, da BB besøgtede ejendommen. Hvis det var muligt at se en sammenhæng mellem den manglende tagbrønd og pudsafskalningerne i kælderen, burde forholdet være givet karakteren K3. Ellers kunne karakteren K1 forsvares. Den manglende tagbrønd burde være anført i rapporten med karakteren K1 eller K3 – alt afhængig af tilstanden af kældervæggen.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgift incl. moms	Prisen for etablering af tagbrønd samt reparation af kældervægge skønnes at andrage kr. 20.000.
Ad 5. Forbedring	Kr. 0

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6226
6. Fugtskade på pudslag facade	Der kunne konstateres følgende: Ydervægskonstruktionen er angiveligt udført på følgende måde: Bagmuren er opført i letbeton-blokke. Udenpå denne er monteret mineralulds-plader. Mineralulds-pladerne er udvendigt påført et pudslag. Spredt på facaderne forekommer revnedannelser i pudsens. Indenfor rammerne af den foretagne undersøgelse er det ikke muligt for skønsmanden at afgøre, om årsagen til revnedannelserne er begrundet i fejlagtig udførelse af pudsningen eller begrundet i frostskeer som følge af opfugtning af pudsens. Der kan også være tale om en kombination heraf. Nogle revnedannelser knytter sig til overgange mellem forskelligt pudsunderlag – herunder overgang mellem mineralulds-underlag og vindues/døroverligger (foto 12). Flere steder er facaderne relativt ubeskyttede mod vejrliget p.g.a. manglende eller meget beskedent udhæng (foto 13) og p.g.a. manglende sålbænke (vedr. manglende sålbænke: se klagepunkt 7 nedenfor) (foto 15).
Ad 6. Konklusion	For at reducere fugtpåvirkningen på facaderne bør disse i højere grad beskyttes dér, hvor de er særligt udsatte. Dette gælder i særlig grad på den høje del af sydfacaden, hvor der er etableret zink-inddækninger under vinduer, som kun har en meget lille udkragning ud over facaden og således yder begrænset beskyttelse. Der bør etableres nye inddækninger, som bør føres 4-5 cm udenfor facade-planet. Desuden bør der, jvf. klagepkt. 7, etableres sålbænke. Udbedring af revnedannelserne kræver nogle steder, at pudslaget fjernes, og ny påføres. Dette skønnes at gælde ved nogle af de smalle

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6226
	felter på sydfacaden. Andre steder kan udbedring ske ved at fræse en fuge i en passende bredde og udfuge med velegnet mørtel. Det kan desuden være behov for at etablere dilatations-fuger, som udfuges med elastisk fugemasse. Placering af evt. dilatationsfuger kræver nærmere rådgivning.
Ad 6. Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er under pos. 3.1 med karakteren K1 anført: <i>"Der forekommer mindre revnedannelser i facader, dels som svindrevner, dels på grund af manglende dilatationsfuger, dels revner med materialeskift."</i> Note: <i>"Revner skal afhjælpes, og hvor revner genopstår anbefales det at etablere dilatationsfuger, d.v.s., at der etableres en elastisk fuge, så bygningsdelene kan arbejde uafhængigt."</i> Sælger har under afsnittet "Sælger øvrige oplysninger vedrørende fejl og mangler" anført: <i>"Høje gavl mod øst har mindre revnedannelser, der kommer igen – skal løbende efterrepareres, men ingen skader af konstruktiv betydning."</i> Jvf. ovenfor under afsnittets Klagers påstand oplyser KK, at revnedannelser i pudslaget på facaden har udviklet sig kraftigt i hans ejertid. Som revnerne i facaderne fremtræder i dag, skulle skaderne karakteriseres K2. Det ville antagelig også være den rigtigste karakter, da BB besigtigede ejendommen. Henset til BB's relativt grundige kommentarer, skønnes han ikke at have handlet ansvarspådragende.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgift incl. moms	Det skønnes, at prisen for forbedring af facadernes beskyttelse ved etablering af nye inddækninger samt for reparation af revnerne i facaderne vil andrage kr. 40.000

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6226
Ad 6: Forbedring	Kr. 5.000
7. Sålbenke	Der kunne konstateres følgende: Der er sålbænke under enkelte vinduer. Under de øvrige vinduer er ikke monteret sålbænke. Her er i stedet udført en skrå pudskant, som slutter i plan med oversiden af vinduesunderkarmene (foto 14 og 15). På tilsvarende vis som for vinduerne i "glasrummene" medfører dette risiko for vandindtrængen mellem pudsens og vinduernes underkarme, som kan have nedbrydende virkning. Der sås dog ikke tegn på, at en sådan nedbrydning har fundet sted, dog kan der stedvis konstateres en vis opfugtning af underkarmene, som i længden kan udvikle sig til trænedbrydning. Hvis der havde været monteret sålbænke, og disse havde været monteret korrekt ind under vinduernes underkarme, ville risikoen for opfugtning af træværket være elimineret. Samtidig ville sålbænkene yde beskyttelse af de pudsede facader under vinduerne. Under 1. sals-vinduet i gavlen mod øst er monteret sålbænk. Den er udført i krydsfinér. Krydsfinéren skønnes at være vandfast, og der er ikke nedbrydning i krydsfinéren. Alligevel må materialet karakteriseres som uegnet til formålet, idet levetiden skønnes begrænset.
Ad 7. Konklusion	Der bør etableres sålbænke ved alle vinduer, hvor sålbænke mangler. Krydsfinér-sålbænken bør udskiftes. BB har ikke omtalt de manglende sålbænke i tilstandsrapporten. Under afsnittet "Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler" er anført: <i>"I stuen er sålbænke mod øst udført af vandfast krydsfinér."</i>

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6226
	BB burde have omtalt de manglende sålbænke/den uheldige tilslutning af den skrå puds mod vinduerne med karakteren K1 eller K3.
Ad 7. Overslag over udbedringsomkostning incl. moms	Prisen for etablering af sålbænke dér, hvor disse mangler, samt for udskiftning af krydsfinér-sålbænken skønnes at andrage kr. 25.000.
Ad 7. Forbedring	Kr. 8.000
8. Ovenlystag	Der kunne konstateres følgende: Over badeværelset er der monteret et Velux-ovenlysvindue i taget. Hældningen på ovenlysvinduet (foto 16) er ca. 8-10 grader. Det er væsentligt lavere end dén af fabrikanten foreskrevne minimumshældning for denne type ovenlysvinduer. Iflg. sælger har der da også været konstateret utætheder ved ovenlysvinduet, som har medført vandindtrængen i badeværelset.
Ad 8. Konklusion	Forholdet kan afhjælpes ved at udskifte ovenlysvinduet til en type, som er beregnet til den lave taghældning. Alternativt kan underlaget for ovenlysvinduet ændres, således at hældningen bliver minimum 15 grader, som fabrikanten foreskriver.
Ad 8. Fejl og forsømmelser	Der er ikke omtalt forhold vedrørende ovenlysvinduet i tilstandsrapporten. Således er der heller ikke omtalt tegn på vandindtrængen i badeværelset. Idet det lægges til grund, at der faktisk ikke var tegn på vandindtrængen på besigtigelsestidspunktet, ville det kræve

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6226
	betydelig årvågenhed fra BB's side at bemærke, at hældningen på Velux-ovenlysvinduet er mindre end den foreskrevne. Som følge heraf skønnes den manglende omtale ikke at være ansvarspådragende.
Ad 8. Overslag over udbedringsomkostning incl. moms	Det skønnes at andrage kr. 8.000.
Ad 8, Forbedring	Kr. 0
9. Revnedannelser ved hovedindgang	Der kunne konstateres følgende: Ved reposen ud for hovedindgangen er etableret et åbent vindfang, som er omgivet af murværk på de to sider. Murværket er forbundet med facademuren på den øvrige del af huset. I entreen er der revnedannelser i begge hjørner i ydermuren ud mod det åbne vindfang. Mest markant er revnedannelsen i den ene side. På murens udvendige side kan her konstateres en markant revnedannelse og en forskydning i facademurens overflade på ca. 3 mm. Revnen er udfuget med elastisk fugemasse. Årsagen til revnedannelserne og forskydningen skønnes at være, at soklen under trappe og udvendigt vindfang har sat sig, hvorved den aktuelle del af ydermuren er fulgt med.
Ad 9. Konklusion	Huset er opført i 1992 – altså for ca. 15 år siden. Henset hertil, skønnes det, at sætningen er klinget af, således at sætningen ikke vil udvikle sig yderligere eller kun i meget beskedent omfang. Der kan dog kun skabes vished herfor ved at lade udarbejde en geoteknisk undersøgelse. Ud fra det anlagte skøn kan forholdet udbedres ved at tilpudse de indvendige revnedannelser. Som nævnt er den udvendige fuge tætnet med elastisk fugemasse.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 6226
	Det kan som nævnt ikke udelukkes, at der fortsat vil finde en beskeden sætning sted, som kan kræve vedligeholdelsesforanstaltninger fremover.
Ad 9. Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Iflg. KK stod der et stort skab i det hjørne i entreen, hvor den kraftigste revnedannelse var. Dog var det muligt at se revnedannelsen over skabshøjde, ligesom den lidt mindre revnedannelse i det modsatte hjørne var synlig dels på entré-siden og dels i badeværelset på den modsatte side af skillevæggen. Forholdet burde være omtalt i rapporten med karakteren K3 eller UN.
Ad 9. Overslag over udbedringsomkostning incl. moms	Prisen for udbedring af revnedannelserne ved tilpudsning og reparation af malerbehandlingen skønnes at andrage kr. 8.000.
Ad 9. Forbedring	Kr. 0