

## SUPPLERENDE SKØNSERKLÆRING 4

Syn og skøn i sagen

Ejendommen E/F Kvintus Have, Kvintus Allé 12-14, 2300 København S  
Københavns Byret sag nr. BS 26B-2514/2010  
Teknologisk Institut sag nr. 1001930-02-01-115072

E/F Kvintus Have v/ formand Kristian Eriksen  
Kvintus Allé 12-14  
2300 København S

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)  
Kgs. Nytorv 15, 3. sal  
1050 København K

Og

Marina Lindquist Nielsen & Torben Christensen  
Kvintus Allé 12, st., dør 1  
2300 København S  
(hovedintervenient 1 og 2)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Bjørn og Mia Egelund Larsen  
Kvintus Allé 12, st., dør 2  
2300 København S  
(hovedintervenient 3 og 4)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Morten Grove Thomsen & Eun Fossdal  
Kvintus Allé 12, st., dør 3  
2300 København S  
(hovedintervenient 5 og 6)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Carsten og Anna Louise Garne Ettrup  
Kvintus Allé 12, st., dør 4  
2300 København S  
(hovedintervenient 7 og 8)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Tommy Lade Christensen  
Kvintus Allé 12, 1., dør 1  
2300 København S  
(hovedintervenient 9)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Henning Leopold Levin  
Kvintus Allé 12, 1., dør 2  
2300 København S  
(hovedintervenient 10)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Kent Juel Nielsen  
Kvintus Allé 12, 1., dør 3  
2300 København S  
(hovedintervenient 11)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Eddie Omar Rosenberg Khawaja & Jannie Rosenberg Bendsen  
Kvintus Allé 12, 1., dør 4  
2300 København S  
(hovedintervenient 12 og 13)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Bent-Ole Byg  
Kvintus Allé 12, 2., dør 1  
2300 København S  
(hovedintervenient 14)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Søren Krogh  
Kvintus Allé 12, 2., dør 2  
2300 København S  
(hovedintervenient 15)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Bartost Piotr Adamski  
Kvintus Allé 12, 2., dør 3  
2300 København S  
(hovedintervenient 16)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Peter Bek Madsen & Tina Wasmann Kortegaard  
Kvintus Allé 12, 2., dør 4  
2300 København S  
(hovedintervenient 17 og 18)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Winnie Lundgren  
Kvintus Allé 12, 3., dør 1  
2300 København S  
(hovedintervenient 19)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Brian Drost  
Kvintus Allé 12, 3., dør 2  
2300 København S  
(hovedintervenient 20)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Klaus Valskov & Francesca Mustaffi  
Kvintus Allé 12, 3., dør 3  
2300 København S  
(hovedintervenient 21 og 22)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Alan Klæbel & Veera Sydänmäki  
Kvintus Allé 12, 3., dør 4  
2300 København S  
(hovedintervenient 23 og 24)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Keld Palmberg  
Kvintus Allé 12, 4., dør 1  
2300 København S  
(hovedintervenient 25)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Poul Róí Mohr & Karina Hansen  
Kvintus Allé 12, 4., dør 2  
2300 København S  
(hovedintervenient 26 og 27)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Kristian & Mirona Eriksen  
Kvintus Allé 12, 4., dør 3  
2300 København S  
(hovedintervenient 28 og 29)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Knud Erik & Elke Lyhne  
Kvintus Allé 12, 5.,  
2300 København S  
(hovedintervenient 30 og 31)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Antonio Luis Tomas Garcia & Lived Lemus Yegres  
Kvintus Allé 14, st., dør 1  
2300 København S  
(hovedintervenient 32 og 33)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Carina Cronqvist  
Kvintus Allé 14, st., dør 2  
2300 København S  
(hovedintervenient 34)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Jesper Bork  
Kvintus Allé 14, st., dør 3  
2300 København S  
(hovedintervenient 35)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Kasper Jørgensen & Rikke Bergen  
Kvintus Allé 14, st., dør 4  
2300 København S  
(hovedintervenient 36 og 37)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Martin Svendsen & Lisbeth Bælum  
Kvintus Allé 14, 1., dør 1  
2300 København S  
(hovedintervenient 38 og 39)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Carsten Sørensen  
Kvintus Allé 14, 1., dør 2  
2300 København S  
(hovedintervenient 40)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Esben Bistrup Halvorsen  
Kvintus Allé 14, 1., dør 3  
2300 København S  
(hovedintervenient 41)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Tore Ludvig Jaatun & Lene Bannergaard Jaatun  
Kvintus Allé 14, 1., dør 4  
2300 København S  
(hovedintervenient 42 og 43)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Richard Magnus & Randi Jacobsen  
Kvintus Allé 14, 2., dør 1  
2300 København S  
(hovedintervenient 44 og 45)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Thorbjørn Kjørshø Nielsen & Sara Bjerre  
Kvintus Allé 14, 2., dør 2  
2300 København S  
(hovedintervenient 46 og 47)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Martin Peters West & Ann-Sofie Kjær  
Kvintus Allé 14, 2., dør 3  
2300 København S  
(hovedintervenient 48 og 49)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Knud Erik & Else Kildevang Madsen  
Kvintus Allé 14, 2., dør 4  
2300 København S  
(hovedintervenient 50 og 51)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Khosrow Simyab & Shanin Rahmati  
Kvintus Allé 14, 3., dør 1  
2300 København S  
(hovedintervenient 52 og 53)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Kim Nørgaard Maag  
Kvintus Allé 14, 3., dør 2  
2300 København S  
(hovedintervenient 54)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Poul Erik Sørensen  
Kvintus Allé 14, 3., dør 3  
2300 København S  
(hovedintervenient 55)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

Og

Iftekhar Shaukat Butt & Ambreen Butt  
Kvintus Allé 14, 4.,  
2300 København S  
(hovedintervenient 56 og 57)

(v/ advokat Kristian Elvang-Gøransson  
v/ Bjarke Madsen, adv.fm.)

mod

Backersvej ApS  
(CVR-nr. 27358020)  
Vibevej 23, 2.  
2400 København NV

(v/ advokat Michael Amstrup)

---



---

Med henvisning til mail af 20. januar 2012 fra advokat Kristian Elvang-Gøransson, vedlagt 4. tillæg af 18. januar 2012 til skønstema af 8. juli 2011 med spørgsmålene 14-43 og rettens godkendelse af 1. september 2011 og besigtigelser, skal jeg efter bedste evne og overbevisning hermed besvare de stillede spørgsmål.

Genbesigtigelse er fundet sted den. 29. februar 2012 i forbindelse med undersøgelse og termografering af lejlighederne nr. 14, st., dør 4 og 14, 4. sal, samt den. 26. april og 2. maj i forbindelse med destruktive indgreb og yderligere gennemgang af 5 lejligheder den. 16. maj 2012.

### **Generelle indledende bemærkninger**

For besvarelse af spørgsmålene omkring fugt- og vandindtrængning samt træk- og kuldegener generelt gældende for alle lejlighederne er der udført en termografirapport med undersøgelse af utætheder i 2 lejligheder, ydermere er der udført destruktive indgreb i facadebeklædningen omkring vinduer på blok 14 ved hovedindgangen mod fællesarealet.

Den nævnte rapport og de destruktive indgreb konstaterer tydelige tegn på utætheder i samlinger omkring døre- og vinduer som medfører fugt- og vandindtrængning samt træk- og kuldegener. Rapporten viser også tydeligt, at der er en stor mængde af utætheder i selve loft/tagkonstruktionen i lejligheden på 4. sal.

Termografirapporten og fotoregistrering af destruktive indgreb ligger som bilag til denne supplerende skønserklæring.

Det er skønsmændens vurdering og konklusion at fugt- og vandindtrængning samt træk- og kuldegener skyldes, ikke korrekt udført håndværksmæssigt arbejde omkring vinduer- og døre. Der er dårligt udført fugearbejde, manglende isolering og bagstop i samlingerne. Endvidere er zinkbeklædningen og dennes vandrette blindfalse ført med ind i konstruktionen og uden ombuk, hvilket bevirker direkte vandindtrængen til den bagved liggende konstruktion.

Det skønnes for nødvendigt helt at ændre de udførte løsninger omkring alle vinduer og døre, hvilket kræver at zinkbeklædningen må nedtages og omlægges samt der etableres nødvendigt bagstop og isolering efterfulgt af eleastisk fugearbejde. Omkostningerne hertil anslås at beløbe sig til kr. 4.000.000,- inkl. moms.

Yderligere tillader skønsmanden at tilføje følgende konstaterede fejl i den opsatte facadebeklædningen og underliggende konstruktion hvilket er registreret under udførelsen af de destruktive indgreb.

Isoleringen i den underliggende konstruktion er udført mangelfuldt samt uhensigtsmæssigt og fremstår med luftlommer/hulrum og uden fastgørelse, som tydeligt er vist på fotobilag 1-23 nr. 10-13. Dette forringer den tilsigtigede isoleringsevne væsentligt og forøger risikoen for brandsmitte samt den manglende fastgørelse øger også risikoen udfaldent isolering som bremser den naturlige ventilation som er nødvendig i konstruktionen, hvilket skønsmanden vurderer for en væsentlig konstruktionsfejl.

Endvidere anbefaler producenten af den anvendte zinkbeklædning Rheinzink ikke at bruge den falseteknik som er anvendt på byggeriet, citerer hermed vedlagte temablad.

*Blindfalsen anbefales kun anvendt til inddækninger på max. 300 mm i højden. Dette skyldes, at blindfalsen ikke i større grad tager højde for zinkens temperaturbetingede længeændringer. Anvendes blindfalsen ved større inddækninger vil der være risiko for unødvendig flimrer i zinkoverfladen og decideret udbuling af zinken-især på varme dage.*

*Derudover anbefales det, at blindfalsen monteres, så der ikke er risiko for vandopsamling i blindfalsen-det vil sige at blindfalsen **skal** monteres enten lodret eller diagonalt. Ved vandopsamling i blindfalsen vil der være risiko for isdannelser i blindfalsen i vinterperioden, der på sigt vil kunne "åbne" blindfalsen, samt risiko for tæring af zinken.*

*Ved større zinkinddækninger anbefales altid anvendelse af en stående fals som samlingsmetode.*

Dette sammenholdt med de før nævnte nødvendige ændringer omkring vinduer og døre, anbefaler skønsmanden således en komplet udskiftning af den udførte facadebeklædning (zink og cedertræ)samt den underliggende konstruktion.

Omkostningerne hertil anslås at beløbe sig til yderligere kr. 10.000.000,- inkl. moms.

**Spørgsmål 14**

Binder stuevindue og havedør i nr. 12, st., dør 2 og lukker yderdør dårligt i nr. 12, 4., dør 3, og er skydedør til soveværelse defekt i nr. 14, st., dør 4 og i nr. 14, 2., dør 3 ?

**Svar:**

Stuevindue i nr. 12, st., dør 2 binder, hvilket vurderes at skyldes manglende justering af vinduesrammen. Omkostningerne hertil anslås at beløbe sig til kr. 1.500,- inkl. moms. Havedør fundet i orden.

Yderdør i nr. 12, 4., dør 3 lukker dårligt, hvilket vurderes at skyldtes manglende justering af slutblik. Omkostningerne hertil anslås at beløbe sig til kr. 1.500,- inkl. moms.

Skydedør til soveværelse i nr. 14, st., dør 4 binder/lukker dårligt og fremstår med tydelige ridser. At døren binder/lukker dårligt vurderes at skyldes forkert montering. Omkostningerne hertil anslås at beløbe sig til kr. 2.500,- inkl. moms. De tydelige ridser kan være opstået både under montagen og/eller som almindeligt slidtage/brug hvilket skønsmanden ikke kan tage yderligere stilling til, men vil anslå at omkostninger til en omlakering af dørbladet beløber sig til kr. 3.500,- inkl. moms.

Skydedør til soveværelse i nr. 14, 2., dør 3 lukker ikke til og er skæv i dets anslag, hvilket vurderes at skyldtes forkert montage. Omkostningerne hertil anslås at beløbe sig til kr. 2.500,- inkl. moms.

**Spørgsmål 15**

Er stikkontakter defekte i nr. 12, st., dør 2., i nr. 14, 2., dør 1 og er halogenlamper i køkken i nr. 14, st., dør 2 og i 14, st., dør 4, nr. 14, 1., dør 3, defekte ?

**Svar:**

Stikkontakter i nr. 12, st., dør 2 er ikke fundet defekte, men 1. stk. i opholdsstuen ved dør til værelse sidder meget løst i underlaget, hvilket kan være opstået både under montagen og/eller som almindeligt slidtage/brug hvilket skønsmanden ikke kan tage yderligere stilling til, men vil anslå at omkostninger til en fastgørelse af stikkontakten vil beløbe sig til kr. 500,- inkl. moms. I lejlighed nr. 14, 2., dør 1 er stikkontakterne fundet i orden.

Vedr. halogenlamper i køkken i nr. 14, st., dør 2 blev der fundet 1 stk. lampe/pærer som ikke virkede, hvilket vurderes at skyldtes defekt pærer. Omkostningerne til udskiftning af denne, anslås at beløbe sig til kr. 350,- inkl. moms.

I lejlighederne 14, st., dør 4, nr. 14, 1., dør 3, kunne ikke konstateres nogle defekte halogenlamper. Men i 14, st., dør 4 kunne konstateres at der ved berøring med fingererne på en lyskilde udløste en "blinken" i de øvrige halogenlamper.

Årsagen vil skønsmanden ikke tage yderligere stilling til, men vil anslå at omkostninger til et eftersyn og reparation af installationen vil beløbe sig til kr. 2.500,- inkl. moms.

### Spørgsmål 16

Er der fugt-/vandindtrængning gennem borehuller i gang i nr. 12, st. dør 2, gennem betonloft i badeværelse i nr, 12, 1., dør 1, ved vinduessamlingerne ved det store hjørnevinduesparti, ved samlingerne ved væggen og mod altandøren i nr. 12, 1., nr. 1, i stue ved det store vinduesparti i nr. 12, 1., dør 4 ved værelsesvindue og soveværelse i nr. 12, 2., dør 4, på repos på 3. sal i nr. 12, omkring hjørnevindue i nr. 14, st., dør 2, i ydervæg mod parkeringspladsen i nr. 14, st., dør 4, i soveværelse i nr. 12, 2., dør 4 samt i nr. 14, 1., dør 3 og ved altandør og vinduer i nr. 14, 2., dør 2 og i nr. 14, 4. sal ?

### Svar:

Svar til spørgsmålet omkring fugt-/vandindtrængning gennem borehuller generelt er, at der er synlige spor efter borehuller i nævnte lejligheder efterfuldt af dårligt malerreparation, men ved besigtigelsen kunne ikke konstateres hverken fugt eller vandindtrængning, hvilket skønsmanden således begrundes med at dækelementer/huldæk således må være udtørret.

Svar til spørgsmålet omkring fugt-/vandindtrængning gennem vinduessamlinger generelt er, at der kunne konstateres fugtskjolder på nederste karmstykker og bundstykker særligt ved hjørnevinduer hvor karmstykkerne ligefrem også var gået fra hinanden i samlingerne. Skønsmanden tillader sig at henvise til besvarelsen af spørgsmål 1 i selve skønserklæringen, hvori det skønnes for nødvendigt at undersøge tilslutninger/samlinger omkring vinduer nærmere.

Henviser i øvrigt til besvarelsen under Generelle indledende bemærkninger side 9 samt fotobilag 1-23 nr. 17.

### Spørgsmål 17

Er gulv revnet/ødelagt som følge af vandindtrængning i nr. 12, st. dør 2 og i nr. 12, 4., dør 3 ?

#### Svar:

Ja, i nr. 12, st. dør 2 i værelse bag badeværelse og i opholdsstue, begge steder ved vinduespartier. Det ødelagte areal er på ca. 30 x 30 cm og angiveligt som følge af vandintrængning gennem vinduer.

Omkostningerne til udskiftning af det ødelagte areal samt nødvendigt tilpasning i gulvet, anslås at beløbe sig til kr. 3.500,- inkl. moms.

I nr. 12, 4., dør 3, er skaden tilsvarende i opholdsstue ved køkken, angiveligt som følge af vandintrængning fra loftet. Omkostningerne til udskiftning af det ødelagte areal samt nødvendigt tilpasning i gulvet, anslås at beløbe sig til kr. 2.000,- inkl. moms.

### Spørgsmål 17a

Buler tapet ud fra gulv til loft i nr. 14, st., dør 4 og skyldes dette i bekræftende fald fugt-/vandindtrængning ?

#### Svar:

Ja, tapet buler ud fra gulv til loft i nr. 14, st., dør 4 2 steder, med det vurderes ikke at skyldes fugt-/vandindtrængning, men nærmere en samling mellem to betonelementer. Termografering af vægstykket kunne heller ikke konstatere noget kuldenedfald. Omkostningerne til malerbehandling af det ødelagte areal , anslås at beløbe sig til kr. 3.500,- inkl. moms.

### Spørgsmål 18

Er loft i badeværelse i nr. 12, 1., dør 1 og nr. 12, 4., dør 3 fugtige og skalder malingen af og er der revner i loftet i nr. 14, st., dør 4 ?

**Svar:**

På loftet i badeværelse nr. 12, 1., dør 1, kunne konstateres én mindre plet/afskalling af malingen i bruseniche, hvilket vurderes som værende almindeligt forekommende i brusenicher der som reel altid er udsat for store fugtpåvirkninger.

I lejligheden nr. 12, 4., dør 3 blev ikke fundet afskallinger på loftet, men én mindre afskalling af malingen på væggen foran brusenichen, hvilket også vurderes som værende almindeligt forekommende på vægge foran brusenicher - som ikke er beskyttet af eet forhæng eller tilsvarende.

I lejligheden nr. 14, st., dør 4, kunne der ikke konstateres nogen form for revner på loftet.

**Spørgsmål 19**

Er bjælke delvist flækket i køkken i nr. 12, 1., dør 1 og er køkkenelementer som følge heraf blevet forskubbet ?

**Svar:**

Skønsmanden kunne ikke identificere nogen bjælke i køkkenet i den pågældende lejlighed.

**Spørgsmål 20**

Er vandtrykket tilfredsstillende i bruser i nr. 12, 1., dør 2 og i nr. 14, 4. sal ?

**Svar:**

Vandtrykket i bruser i nr. 14, 4. sal fundet lavt og således også utilfredsstillende, hvilket kan skyldes kalkaflejringer i brusearmatur og/eller håndbruser som må anses for almindeligt vedligeholdelsessvigt.

Lejligheden nr. 12, 1., dør 2 er ikke besigtiget idet der ikke var adgang til lejligheden den adviserede dag.

Spørgsmålet kan ikke besvares da ejeren af lejligheden nr. 12, 1., dør 2, stadig ikke tilbyder adgang til lejligheden for besigtigelse, men han oplyser selv at have udbedret skaden.

**Spørgsmål 21a**

Er altanplade boltret fast i lejlighederne i nr. 12 og i nr. 14 og medfører dette problemer mht. kulde og utilstrækkelig gulvvarme ?

**Svar:**

Ja, altanplade er boltret fast til rådækket og udført som en udkraget konstruktion som tydeligt er vist på fotobilag 1-23 nr.14-16.

Den her valgte løsning, sammenholdt med konstruktionshøjder mm. som angiveligt skulle overholdes, gør at der ikke er udlagt varmeslanger i dette område, udover i en lille udsparring i midten af pladen, hvilket skønsmanden ikke finder tilstrækkeligt mht. kulde og varme og henviser også til termografirapporten der tydeligt viser at der specielt her er et stort naturligt kuldenedfald, grundet det store vinduesareal.

Skønsmanden vurderer at dette kan løses ved opsætning af konvektor/radiator som opvarmningskilde foran vinduespartierne, som enten tilsluttes eksisterende forsyningssted, hvilket kræver optagning af gulve for udlægning af nye forsyningsledninger, eller der udføres nye lodrette gennemgående stigstrengene som også kan forsyne de ovenpå liggende lejligheder, idet dette problem er gældende for alle lejlighederne med udkraget altanplade.

Omkostningerne forbundet til etablering af nødvendig varmeinstallation i dette område anslås samlet at beløbe sig til 32 x kr. 12.500,- = 400.000,- inkl. moms.

**Spørgsmål 21 (b)**

Er der tilfredsstillende gulvvarme i nr. 12, 1., dør 2, i hjørne ved altan i nr. 12, 2., dør 1 og i nr. 12, 4., dør 3, i bagerste værelse ved stuen i nr. 14, st., dør 3, i 14, 2., dør 4 og i nr. 14, 4. sal og er der sivning med kalkaflejring til følge ved manifold til varmeslange i teknikskabet i soveværelset i nr. 14, 2., dør 4 ?

**Svar:**

I hjørne ved altan i nr. 12, 4., dør 3 er der ikke tilfredsstillende gulvvarme - slet ingen varme i den del af gulvet ca. 4 kvm, hvilket iøvrigt også gør sig gældende i de øvrige lejligheder. Årsagen hertil kan umiddelbart ikke konkluderes og såfremt spørgsmålet ønskes yderligere besvaret foreslår skønsmanden at der foretages en nærmere undersøgelse.

I lejlighederne nr. 14, st., dør 3 og 14, 2., dør 4 kunne konstateres at gulvvarmen virkede, dog med undtagelse af det bagerste værelse i nr. 14, st., dør 3 som virkede svag.

Gulvvarmen i lejligheden nr. 14, 4. sal, syntes ikke at fungere tilfredsstillende. Større felter af gulvarealet i opholdsstuen var kolde og bagerste rum helt uden varme.

Også her kan årsagen hertil ikke umiddelbart konkluderes og såfremt spørgsmålet ønskes yderligere besvaret foreslår skønmanden at der foretages en nærmere undersøgelse.

Vedrørende gulvvarme henvises til besvarelsen af spørgsmål 21 a.

Vedrørende kalkaflejringer henvises til tidligere besvarelse af spørgsmål 34.

### **Spørgsmål 22**

Er der træk- og kuldegener fra vinduespartier i nr. 12, 1., dør 2, ved gulv ved altan i nr. 12, 2., dør 1, ved vinduer i 12, 2., dør 4, ved ydervæg i bad i nr. 14, st., dør 2, ved store vindue i stuen i nr. 14, st., dør 3, i væg og fra vinduer i nr. 14, st., dør 4, ved altandør, fra karme i stuevindue, fra værelse tættest på hoveddøren og fra vindueskarme i værelse ved siden af stuen i nr. 14, 1., dør 2, i soveværelse i nr. 14, 1., dør 3, ved væg i nr. 14, 2., dør 3, ved stikkontakter i nr. 14, 2., dør 1, ved altandør og vinduer i nr. 14, 2., dør 2 og i nr. 14, 4. sal ?

#### **Svar:**

Der kunne umiddelbart ikke konstateres træk- og kuldegener fra vinduespartier under besigtigelsen men ejerne af de enkelte lejligheder påstår at der ved stærkt blæsevejr trækker ind. Ved hjørnevinduer vurderer skønsmændene også at sandsynligheden for kraftigt kuldenedfald er tilstede ikraft af den manglende opvarmning i dette område.

såfremt spørgsmålet ønskes yderligere besvaret foreslår skønsmændene at der foretages en nærmere undersøgelse.

Henviser til besvarelsen under generelle indledende bemærkninger side 9.

### **Spørgsmål 23**

Synker gulv ved væg indtil soveværelset i nr. 12, 1., dør 2, generelt i nr. 12, 2., dør 4, i dagligstue ved fodpaneler i 12, 4., dør 3, i soveværelsesgulv i nr. 14, 1., dør 3 og i gang og ved hoveddør i nr. 14, 3., dør 3 ?

#### **Svar:**

I adspurgte lejligheder kunne der generelt konstateres 3-5 mm frirum mellem gulvbrætter og fodpaneler, hvilket kunne tyde på at gulvet har sunket/sat sig, angiveligt i forbindelse med udtørring af den underliggende betonkonstruktion.



Det vurderes at skaden ikke forværres og vil kunne afhjælpes med at der påmonteres en færdigmalet sand/fejelliste til dækning af frirummet, hvilket der allerede er udført i enkelte lejligheder. Omkostningerne hertil anslås at beløbe sig til kr. 6.500,- inkl. moms. pr. lejlighed.

Skønsmanden tillader sig at oplyse at dette er et generelt problem i alle lejlighederne og skønner 20 lejligheder til, at være udført uden sand/fejelliste og de samlede omkostningerne hertil vil således beløbe sig til 20 x kr. 6.500,- = 130.000,- inkl. moms.

#### **Spørgsmål 24**

Kan skellet ved betonelementerne skimtes i vægge og lofter i nr. 12, 2., dør 1 ?

#### **Svar:**

Spørgsmålet kan ikke besvares idet der ikke var adgang til lejligheden den adviserede dag.

Ja, skellet i betonelementerne kan skimtes i vægge 2 steder og henviser i øvrigt til fotobilag 1-23 nr. 18. Omkostningerne forbundet med malerbehandling anslås at beløbe sig til kr. 3.500,- inkl. moms.

#### **Spørgsmål 25**

Sprækker tapet flere steder i sig i loftsamlinger i nr. 12, 2., dør 4 og skyldes det at væggene forskyder sig ?

#### **Svar:**

Nej, det kunne ikke konstateres at tapet sprækker, men derimod kunne konstateres almindelige forekommende svindrevner mellem gardinkasser af træplademateriale og betonelementlofter.

#### **Spørgsmål 26**

Er der revner/sprækker i loft i stue og i væg i værelse 1 i nr. 12, 4., dør 1, i gipskasser i tag (loft) og på gulv i 12, 4., dør 3 ?

#### **Svar:**

I lejligheden nr. 12, 4., dør 1 kunne konstateres en mindre svindrevne på ca. 1 meter i opholdsstuen og på væggen i værelse en

lodret svindrevne i samlingen mellem badeværelsesvæg og let skillevej. Det vurderes at revnerne udelukkende er svindrevner som er almindeligt forekommende ved udtøring. Omkostningerne forbundet med malerbehandling anslås at beløbe sig til kr. 3.500,- inkl. moms.

### Spørgsmål 27

Er indretning på badeværelse i nr. 12, 4., dør 3 beskyttet mod vand ?

### Svar:

Indretning på badeværelse i nr. 12, 4., dør 3, er ikke forskellig fra de øvrige lejligheder, udstyret med glasvinge mod vaskeskab/håndvask og øjensynligt valgfrit om de enkelte beboere ønsker at opsætte forhæng i brusenicke.

Bordpladen på vaskeskabet varierer fra lejlighed til lejlighed og tilsyneladende således et ønske efter eget valg. Bordpladen i den pågældende lejlighed er af træ og bærer tydelige spor af manglende overfladebehandling som må forventes at skulle vedligeholdes.

### Spørgsmål 28

Er dørramme til kontor/gæsteværelse skæv/dårligt monteret i nr. 12, 4., dør 3 og støder skydedør i soveværelse i nr. 14, 2., dør 3 på fodpanalet ved åbning og lukning og er skydedør til soveværelse i nr. 14, st., dør 4 defekt ?

### Svar:

Dørramme til kontor/gæsteværelse i nr. 12, 4., dør 3 lukker ikke til og er skæv i dets anslag, hvilket vurderes at skyldtes forkert montage. Omkostningerne hertil anslås at beløbe sig til kr. 2.500,- inkl. moms.

Ja, skydedør støder i soveværelse i nr. 14, 2., dør 3 på fodpanalet ved åbning og lukning og skydedør til soveværelse i nr. 14, st., dør 4 fremstår med ridser og er skæv i anslag.

Hvilket vurderes at skyldtes forkert montage. Omkostningerne til justering og malerbehandling, hertil anslås samlet at beløbe sig til kr. 6.500,- inkl. moms.

Henviser i øvrigt til fotobilag 1-23 nr. 19.

**Spørgsmål 29**

Er hoveddør tæt omkring karm i nr. 12, 5. sal ?

**Svar:**

Hoveddør i nr. 12, 5. sal slutter ikke tæt, hvilket vurderes at skyldes manglende justering af døren. Omkostningerne hertil anslås at beløbe sig til kr. 1.500,- inkl. moms.

**Spørgsmål 30**

Er fugning tilfredsstillende ved vinduer i nr. 12, 2., dør 2 og i køkken, bad og ved toilet i nr. 14, st., dør 4 ?

**Svar:**

Om fugning ved vinduer i nr. 12, 2., dør 2 er udført korrekt kan umiddelbart ikke konkluderes uden destruktive indgreb. Og såfremt spørgsmålet ønskes yderligere besvaret foreslår skønsmanden en nærmere undersøgelse.

Henviser i øvrigt til besvarelsen under Generelle indledende bemærkninger side 9.

I lejligheden nr. 14, st., dør 4 er fugningen under toilet-kumme ikke udført tilfredsstillende, hvilket vurderes at skyldes dårligt udført arbejde. Omkostningerne hertil anslås at beløbe sig til kr. 1.500,- inkl. moms.

**Spørgsmål 31**

Er fliser løse og er brusearmatur skævt og er der fuget omkring rosetter og er bordplade skæv på vaskeskabet og er dette skab vandskadet i bad i nr. 14, 2., dør 3 ?

**Svar:**

Fliser er løse på hele gulvet undtaget i niche, hvilket vurderes at skyldes forkert udført arbejde. Omkostningerne for udskiftning af fliserne, anslås at beløbe sig til kr. 9.500,- inkl. moms.

Brusearmatur sidder skævt og forsøgt justeret i rosetterne, hvilket vurderes at skyldes forkert udført arbejde. Omkostningerne for flytning/rettelse af armaturet inkl. udskiftning af fliserne,

anslås at beløbe sig til kr. 5.000,- inkl. moms. Rossetterne er ikke fuget hvilket de heller ikke skal, rossetter er et "pyntedæksel", fugning vandtætningen foretages omkring selve koblingsdåserne indmuret i væggen.

Bordpladen er monteret skævt på skabet, idet den krager mere ud i den ene side end den anden, hvilket vurderes at skyldes forkert udført arbejde. Omkostningerne for flytning af bordpladen anslås at beløbe sig til kr. 1.000,- inkl. moms.

Vaskeskabet er vandskadiget i bunden og venstre side, hvilket vurderes at skyldes at der har været en utæthed på vandinstallationen. Omkostningerne for udskiftning af vaskeskabet anslås at beløbe sig til kr. 2.500,- inkl. moms.

### **Spørgsmål 32**

Er der lugtgener i badeværelse fra emhætte i køkken i nr. 12, 2., dør 2 og fra opgang og tilstødende lejligheder til soveværelse i nr. 14, 2., dør 2 ?

#### **Svar:**

Ved besigtigelsen kunne ikke konstanteres nogle nærværende lugtgener i omtalte lejligheder.

### **Spørgsmål 33**

Kan brugsvandet blive tilstrækkeligt varmt i nr. 14, 2., dør 4 ?

#### **Svar:**

Det varme brugsvand i bruser i nr. 14, 2., dør 4 sal fundet lavt og således også utilfredsstillende, hvilket kan skyldtes kalkaflejringer i brusearmatur og/eller håndbruser som må anses for almindeligt vedligeholdelsessvigt.

### **Spørgsmål 34**

Er der sivning med kalkaflejring til følge ved manifold til varmeslanger i teknikskabet i soveværelset i nr. 14, 2., dør 4 ?

#### **Svar:**

Ja, der er kalkaflejring ved manifold til varmeslanger, hvilket angiveligt skyldtes en forbigået utæthed og som vurderes ikke at have medført følgeskader eller risiko for yderlig skader.

Evt. fjernelse af kalkaflejring, udskiftning af pakning og efterspænding anslås at beløbe sig til kr. 1.000,- inkl. moms.

### Spørgsmål 35

Er koldtsvandsforsyningen i køkken i nr. 14, 3., dør 3 i orden og korrekt udført ?

#### Svar:

Koldtsvandsforsyningen i køkken i nr. 14, 3., dør 3 er ikke i orden. Ved prøvning af gennemløb i 30 sek. blev det konstateret at der ikke var koldt vand til tapstedet/hanen hvilket ikke er i overensstemmelse med foreskrifterne som anviser 10 sek.

Det vurderes for sandsynligt at rørledningerne til køkken ligger i gulvopbygningen som er ført fra teknikskakt og udgør en længde på ca. 10-12 meter. Såfremt dette forholder sig således og at ledninger ligger uisolerede i gulvet, der ydermere er opvarmet er dette årsagen til det manglende koldevand i køkkenet. Omkostningerne forbundet med omlægning af forsyningsledninger, diverse følgearbejder som nyt gulv m.m. anslås at beløbe sig til kr. 40.000,- inkl. moms.

### Spørgsmål 36

Knirker glaslister pga. kraftig vind og store vinduesflader, er der foretaget siliconeafrensning på lister, mangler der monteringskruer på terrassegulv og kan der høres lyde fra tagkonstruktionen/vinduesrammer ved blæst i og ved nr. 14, 4. sal?

#### Svar:

Ved gennemgangen blev intet at der adspurgte konstateret, men jf. ejeren af lejligheden forholder det sig sådan. Såfremt spørgsmålet ønskes yderligere besvaret foreslår skønsmanden således en nærmere undersøgelse.

Ja, der mangler siliconeafrensning af udvendige vindueslister. Omkostningerne forbundet med afrensning, anslås at beløbe sig til kr. 2.000,- inkl. moms.

Ja, der mangler monteringskruer på ca. 4 m<sup>2</sup> terrassegulv. Omkostningerne forbundet med udbedring, anslås at beløbe sig til kr. 3.000,- inkl. moms.

Spørgsmålet omkring knirkende glaslister og lyde fra tagkonstruktionen kan umiddelbart ikke besvares direkte, men

henviser til termografirapporten side 14 og 15, som tydeligt viser at der er utætheder fra/i loftkonstruktionen, hvilket indikerer at muligheden for lyde er tilstæde ved blæsevejr.

Såfremt spørgsmålet ønskes yderligere besvaret foreslår skønsmanden således en nærmere undersøgelse med åbning op i tagkonstruktionen for registrering af forholdende, hvilket skønsmanden foreslår udføres sammenholdt med en eventuelt udskiftning af facadebeklædning jvf. bemærkninger under generelle indledende bemærkninger.

### **Spørgsmål 37**

Er liste ved vindue i nr. 12. 2., dør 2 og altan dør i nr. 14, 2., dør 2 monteret korrekt ?

#### **Svar:**

Såfremt spørgsmålet henvender sig til hjørnevindue ved altan, er udvendig belistning omkring vinduet ikke udført korrekt. Lister slutter ikke tæt til karmstykket, idet der er for langt imellem de anvendte befæstigelseskruer. Omkostningerne for eftergåelse og fastgørelse af lister anslås at beløbe sig til kr. 1.500,- inkl. moms.

Skønsmanden tillader sig her at anføre at tilsvarende gør sig gældende i flere af lejlighederne. Hvor mange præcist er ikke optalt og vil kræve en nærmere gennemgang i alle lejlighederne.

Nej, liste ved altan dør i nr. 14, 2., dør 2 er ikke monteret korrekt, henviser i øvrigt til fotobilag 1-23 nr. 20. Omkostningerne for eftergåelse/udskiftning og fastgørelse af lister anslås at beløbe sig til kr. 1.500,- inkl. moms.

### **Spørgsmål 37a**

Mangler der at blive opsat beklædning op under lejlighederne beliggende nr. 14, st., dør 4 ?

#### **Svar:**

Ja, der mangler at blive opsat beklædning op under lejligheden beliggende nr. 14, st., dør 4, hvilket i øvrigt gør sig gældende for alle stuelejlighederne i begge blokke.

Lejlighederne som er udkraget med ca. 90 cm i forhold til kælder ydervæggende, har synligt monteret polystyren/isolering (flamingo) på undersiden af dækelementet men ellers uden nogen form for færdig overflade, hvilket ikke er i overensstemmelse med gældende lovgivning af brandhensyn eller som projekttegningerne viser en afslutning med 8 mm underpuds.

Skønsmanden foreslår således at arbejdet færdiggøres som projekteret med afslutning af underpuds, eller der opsættes en brandsikker pladebeklædning f. eks. af Ethernitplader som monteres på egnet forskalling.

Omkostningerne forbundet med opsætning af ny pladebeklædning på begge blokke, anslås at beløbe sig til kr. 250.000,- inkl. moms.

### **Spørgsmål 38**

Er der malingflasker på badeværelse i nr. 12, 4., dør 3 og har vinduer i nr. 14, st., dør 4 fået brun maling, tilsyneladende i et forsøg på at dække malerstænk, i stedet for olie ?

#### **Svar:**

Ja, der er en malingflaske på badeværelse i nr. 12, 4., dør 3, på et område på ca. 10 x 10 cm over sokkelkant ved bruseafsnit.

Det vurderes at skyltes almindeligt fugtoghobning.

Omkostningerne forbundet til udbedring ved malerbehandling, anslås at beløbe sig til kr. 2.000,- inkl. moms.

Vedrørende spørgsmålet omkring vinduerne i nr. 14, st., dør 4, vurderer skønsmanden at der er udført en form for efterbehandling af vinduerne, med hvilket begrundelse kan der ikke gøres nærmere rede for. Men vurderer det udførte arbejde for at være af god håndværksmæssigt kvalitet.

### **Spørgsmål 42**

Er termohjørnevindue i nr. 14, 4. Punkteret ?

#### **Svar:**

Ja, termohjørnevindue i nr. 14, 4. er punkteret. Omkostningerne til udskiftning af rude, anslås at beløbe sig til kr. 6.500,- inkl. moms.

### **Spørgsmål 43**

I det omfang spørgsmål 14-38 besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse årsagen hertil og om materialevalg og det udførte arbejde er foretaget i overensstemmelse med god håndværksmæssigt skik.

I benægtende fald bedes udgiften til udbedring heraf samt til udbedring af eventuelle følgeskader skønnet.

**Svar:**

Der er besigtiget ialt 21 af 37 lejligheder fordelt som følger:

12. st., dør 2	spørgsmål - 14, 15, 16 og 17
12. 1., dør 1	spørgsmål - 16, 18 og 19
12. 1., dør 4	spørgsmål - 16
12. 2., dør 1	spørgsmål - 24
12. 2., dør 2	spørgsmål - 30, 32 og 37
<u>12. 2., dør 4</u>	spørgsmål - <u>16</u> , 22, 23 og 25
12. 4., dør 1	spørgsmål - 26
<u>12. 4., dør 3</u>	spørgsmål - 14, 17, 18, 21, 23, 26, 27, 28 og <u>38</u>
12. 5.sal	spørgsmål - 29
14. st., dør 1	spørgsmål - 16, 18 og 19
14. st., dør 2	spørgsmål - 15 og 22
14. st., dør 3	spørgsmål - 21 og 22
14. st., dør 4	spørgsmål - 14, 15, 16 22 og 30
14. 1., dør 3	spørgsmål - 15, 16, 22 og 23
14. 1., dør 4	spørgsmål - 22
14. 2., dør 1	spørgsmål - 15 og 22
<u>14. 2., dør 2</u>	spørgsmål - 16, 22, 32 og <u>37</u>
<u>14. 2., dør 3</u>	spørgsmål - 14, 22, <u>28</u> og <u>31</u>
14. 2., dør 4	spørgsmål - 21, 33 og 34
14. 3., dør 3	spørgsmål - 23 og 35
14. 4.sal	spørgsmål - 16, 20, 21, 22 og 36

De understregede lejlighederne og spørgsmål er genbesigtige for besvarelse af yderligere spørgsmål.

De skønnede udgifter til udbedring af fejl og mangler fremgår af svarene på de enkelte spørgsmål.



Som honorar for sagens behandling indtil dato foreslås:

Honorar, 51 timer á, kr. 850.00	kr.	43.350,00
Kørsel og kopialia	-	350,00
25 % moms	-	10.925,00
I alt inkl. moms	kr.	54.625,00
Udlæg faktura 5602	kr.	17.500,00*
Udlæg faktura 1932	kr.	57.492,50
<b>I alt inkl. moms og udlæg</b>	<b>kr.</b>	<b>129.617,50</b>

\*beløb 17.500,- er modtaget 3.5.2012

Godtgørelse for møder i retten er ikke inkluderet.

Lyngby den 31. maj 2012

Som syns og skønsmand

Peter Foged Rasmussen

Bank: Nykredit konto nr. 5473 2004265

**Bilag:**

- Termografirapport af 14. marts 2012 udført af ingeniørfirmaet Bang & beenfeldt A/S, Torvegade 66, 1400 København K.
- Fotobilag 1-23 af 31. maj 2012
- Rheinzink Temablade vedr. blindfalse BLI 06/10
- Udlæg faktura 5602, Bang & Beenfelt A/S beløb kr. 17.500,-
- Udlæg faktura 1932, P.C.Totalbyg ApS beløb kr. 57.492,50

**Tilsendt via e-mail:**

Københavns Byret

[sektion3.kbh@domstol.dk](mailto:sektion3.kbh@domstol.dk)

j.nr. BS 26B-2514/2010

Teknologisk Institut

[mpe@teknologisk.dk](mailto:mpe@teknologisk.dk)

j.nr. 1001930-02-01-115072

Advokat Kristian Elvang-Gøransson

[bma@elvang.dk](mailto:bma@elvang.dk)

j.nr. 13820

Advokat Michael Amstrup

[lkr@rl.dk](mailto:lkr@rl.dk)

j.nr. 5011200

Chefgeolog Kurt Overgaard

[kov@mail.tele.dk](mailto:kov@mail.tele.dk)

j.nr.

Statsaut. ejendomsmægler Finn Lang

[fla@notar.dk](mailto:fla@notar.dk)

j.nr.