

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/00965-12

Besigtigelsesdato:	
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Generelt er der klaget over forskelle mellem en tidligere tilstandsrapport (udarbejdet af BB) og en ny udarbejdet tilstandsrapport. Nedenstående klagepunkter tager udgangspunkt i de punkter der fremgår i den nye tilstandsrapport, men ikke i den forrige.

Bygning A:

1. Utætte inddækninger under Veluxvinduer.
2. Manglende inddækninger på tagplader, ved rør til solfangere.
3. Tagrender er fejlmonterede.
4. Manglende ventilationsmulighed langs tagfod.
5. Vinduer er monteret helt ned til sålbænke.
6. Vinduer i enkelte værelser opfylder ikke kravene til redningsåbninger.
7. Manglende fri sokkel ved østgavlen.
8. Enkelte gulvklinter i badeværelse mangler vedhæftning.
9. Gulv i gavlværelse mod øst, på 1. sal er ikke helt plant ved gavlen.

Bygning B:

10. Tagrender er fejlmonterede (*sammenskrevet klagepunkt 10 og 11*).

11. Der er revner i skorstenen. (*oprindeligt klagepunkt 12*)

12. Der er revner og løst puds på sålbænk mod vest. (*oprindeligt klagepunkt 13*)

Bygning C:

13. Der er skader og revner i betongulvet. (*oprindeligt klagepunkt 14*)

Klagers påstand:	1-13. KK har i forbindelse med et salg af ejendommen, fået udarbejdet en ny tilstandsrapport. Denne tilstandsrapport afviger væsentligt i forhold til den af BB udarbejdede tilstandsrapport, ca. 16 måneder tidligere. KK mener at de mange "nye" skader burde have fremgået, af den rapport som BB udarbejdede, da KK købte ejendommen. KK har, på baggrund af den nye tilstandsrapport, haft svært ved at sælge ejendommen, og kræver skader udbedret, samt få udarbejdet en ny tilstandsrapport.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Det er BB's opfattelse at inddækningerne er af ældre dato, at forholdet er af kosmetisk karakter, og der er ikke dokumenteret skade eller risiko for skade af KK. Herudover gøres det gældende at forholdet falder under nævnets bagatelgrænse. 2. Ved BB's besigtigelse kunne der konstateres en elastisk fuge omkring røret. Forholdet er endvidere kosmetisk og udbedring heraf vil falde under nævnets bagatelgrænse. 3. BB har ikke kunne konstatere skade eller risiko for skade som følge af forholdet, som afvises. 4. KK har ikke dokumenteret en skade som følge af forholdet, hvilket formentlig skyldes at der er tilstrækkeligt med ventilation i den samlede konstruktion. 5. Forholdet afvises som udokumenteret både i forhold til at forholdet skulle være bemærket, men også i forhold til at der er konstateret skade. 6. BB erkender at forholdet burde have været nævnt, og har tilbud en udbedring, som et led i forligsforhandlinger. Disse forhandlinger er dog ikke accepteret af KK.

	7. Forholdet afvises i sin helhed som værende kosmetisk og uden tegn på skade. 8. BB afviser, at der ved sin besigtigelse ikke var gulvklinter uden vedhæftning. Punktet afvises i sin helhed. 9. BB afviser punktet i sin helhed. 10. BB bemærker at rendejern er monteret i udhæng, og at der ikke vurderes at være nogen skade på hverken tagplader eller tilstødende konstruktioner. I øvrigt har KK ikke dokumenteret, at regnvandet løber forbi tagrenden, og at der ellers er tegn på skade som følge af forholdet. Punktet afvises i sin helhed. 11. BB afviser at der var synlige revner i skorstenen ved sin besigtigelse. 12. Forholdet afvises idet forholdet ikke var tilstede for BB ved sin besigtigelse. 13. Forholdet har været synligt for KK, og afvises i øvrigt som værende under bagatelgrænsen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin og tørvejr – ca. 15 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et ældre nedlagt landbrug, hvor stuehus og det sammenbyggede udhus er opført i 1877. Et fritliggende udhus er opført i 1927. Bygningerne er løbende renoveret, og den seneste renovering er jf. KK foretaget for ca. 10 år siden. KK har for nyligt skiftet ovenlysvinduerne (klagepunkt 1), på 1. sal. Lofterne på 1. sal er udført ”til kip”, hvorfor der ikke er noget tagrum.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>1. Utætte inddækninger under Veluxvinduer.</i>
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Der er i 2 værelser på tagetagen, isat nye ovenlysvinduer på den sydvendte tagflade. Inddækningerne under begge vinduer, slutter ikke helt tæt til tagbelægningen (foto 6).
Ad 1. Konklusion:	Begge vinduer er skiftet af KK, efter BB har besigtiget ejendommen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da der, i væsentlig grad, er ændret på forholdene, efter BB's besigtigelse, er det ikke muligt at fastlægge om der er begået fejl eller forsømmelser.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	2. Manglende inddækninger på tagplader, ved rør til solfangere.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	På den sydvendte tagflade, helt oppe mod rygningen, er der monteret 2 solcellemoduler. Rørføringen herfra, er ført ned gennem eternitbølgepladerne, tæt på bølgetoppen (foto 7). Omkring rørene, er der tætnet med gummifuge eller lign. – det kan være svært at se fra stige, opstillet ved tagfoden. Der er ikke indvendige tegn på utætheder.
Ad 2. Konklusion:	Det ser ud til at der er tæt omkring det nederste rør, men der synes at være en mindre utæthed ved det øverste rør (tættest rygningen). Det er dog meget svært af se fra stigen, langs tagfod, og indvendigt kan det ikke ses (som følge af "loft til kip". Der er ikke nogen tegn på egentlige utætheder. Da gennemføringerne er placeret tæt ved bølgepladernes "toppe" vil der – såfremt der er utætheder ved rørene – være en meget begrænset risiko for at der kan trænge vand ind til tagkonstruktionen. Der findes umiddelbart ikke nogle konkrete inddækninger fra f.eks. Cembrit, hvorfor der tit vælges en gummifuge tætning, eller tilsvarende.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Henset til rørenes placering, og det at der ikke er et tagrum, således forholdet kan ses indefra, gør at det er meget svært at se om der reelt er utætheder. Ved det nederste rør synes fugen at være intakt, og dermed udgøre en inddækning, hvorfor dette ikke kan forventes nævnt.

	Ved det øverste rør, er det meget svært at se om der mangler en fuge, men umiddelbart ser det sådan ud. Da forholdet er meget svært at se, også for skønsmanden, vil forholdet umiddelbart <i>ikke kunne forventes nævnt</i> i en tilstandsrapport. Det vurderes at forholdene har været synlige i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport, såfremt det havde været let at se, burde forholdet, have været anført således: <i>Pkt. 1.3 Skotrender/inddækninger:</i> (K3) Der mangler en reel tætning omkring rørene til solcellerne, særligt ved det øverste rør, hvor gummifuges synes utæt. Note: Da gennemføringen er i bølgepladernes "toppe" vil der være en begrænset risiko for indtrængen af vand, dog kan dette ske ved særlige vejrforhold, som eks. kraftig slagregn.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der kan fuges omkring røret for ca. 500 kr.
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	3. Tagrender er fejlmonterede.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Tagrender, der er udført i stål, er lagt i rendejern. Disse rendejern er fastmonteret ned i en træklods, oppe under en bølge på den nederste række eternitplader (foto 8+9). De skruer der er anvendt, er ikke en "tagskrue" med tætningsskive, men en almindelig skrue med skive. Klodserne under disse skruer (dem der holder rendejernene) er flere steder lidt opfugtede.
Ad 3. Konklusion:	Tagkonstruktionen er formentlig oprindelig udført uden tagrender. I forbindelse med oplægning af eternitplader, eller måske senere, vurderes tagrenderne at være monteret. Løsningen er interimistisk, og ikke byggeteknisk korrekt, dels fordi skruerne ikke er tætte, men også fordi at det reelt er tagpladerne, som holder vægten fra tagrenderne. Bliver de eks. fyldte med blade, frost mv. kan pladerne i værste fald knække eller revne. Som tagfoden er udført nu, er der dog ikke ret mange andre løsninger, og risikoen for at der sker et svigt, og eventuelle følgeskader, vurderes at være begrænsede. Dette særligt med begrundelse i det begrænsede udhæng. Der bør dog udføres en anden løsning, evt. således at tagrenderne er lagt i konsoljern, der kan fastgøres på gesimsen, eller alternativt rendejern, fastholdt på en fodplade eller lægte (under tagpladerne).

Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ifølge Håndbogen, kap. 4.04, skal den bygningssagkyndige være opmærksom på <i>"fejl, der kan føre til en skade, eller som i sig selv må betragtes som en skade"</i>. Dette kunne f.eks. være udførelsesfejl og afvigelser fra almindeligt kendte monteringsforskrifter m.v., hvis dette kan have negativ betydning for bygningsdelens levetid m.v. Åbenlyse fejl skal registreres, også selvom de ikke ser ud til at have gjort skade i lang tid. Hvis den bygningssagkyndige mener, at der ikke er problemer forbundet med byggefejlen, skal begrundelsen skrives i noten under skadesbeskrivelsen. BB nævner ikke tagrenderne, og den måde de er monteret på <i>hvilket er en fejl</i>. Det vurderes at forholdene har været synlige i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet, have været anført således: <i>Pkt. 1.6 Tagrender/tagnedløb:</i> (K2) Tagrender er ikke monteret korrekt – bl.a. er de fastgjort med skruer uden tætning, ned gennem tagpladerne. Note: Løsningen er interimistisk, og byggeteknisk forkert. Der er dog ikke tegn på følgeskader, og risikoen for dette, skønnes at være meget begrænset.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tagrender og den nederste række tagplader skal demonteres. Der skal etableres ny (ventileret) tagfod, hvorpå nye rendejern kan monteres. Det nuværende "udhæng" skal forkortes, da konstruktionen ikke tillader dette. Der monteres et sternbrædt langs gesimsen.

	De nuværende rendejern kan ikke genbruges (skal tilpasses ny fodplade), så der etableres nye rendejern. Det forventes at de nuværende tagrender og nedløb kan genbruges. Nederst lægges der en række nye tagplader, som tilpasses i højden, i forhold til ny tagfod. Arbejdet forventes udført for ca. 65.000 kr. inkl. moms. <i>Bemærk at der i forbindelse med udbedring af dette forhold, skabes ventilationsmulighed langs tagfod, da en ny løsning ikke kan (må) udføres uden.</i> Der skal bruges et mindre stillads til arbejdet – dette koster ca. 5.000 kr. inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Da der er tale om en delvis udskiftning af nogle ældre eternitbølgeplader (alder skønnes at være ca. 40 år), og rendejern som har lang levetid, vurderes den samlede forbedring at udgøre 30 %. 65.000 kr. – 30 % = 45.500 kr. Der beregnes ikke forbedring af omkostningen til stillads.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	4. Manglende ventilationsmulighed langs tagfod.
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Ved tagfoden ses der at være lukket med mørtel / puds, helt op under bølgerne på tagpladerne (foto 10). Indvendigt kan enkelte skunke besigtiges, men da der er udført loft helt ned til gulvet, kan tagfoden ikke ses indefra (foto 11). I bygning B (loftet over garage/udhus), hvor der ligeledes er lukket op mod bølgerne, kan man se tagfladen indefra tagrummet. Her ses det tydeligt at der ikke er nogen form for luftspalte eller lign. hvorfor det vurderes at være tilsvarende i bygning A (foto 12). Der er umiddelbart ikke tegn på skader, men da der er udført "loft til kip" og dermed ikke noget tagrum, kan skaderne ikke lokaliseres uden destruktive indgreb.
Ad 4. Konklusion:	Bygningerne er formentlig oprindeligt udført med en muret gesims, og i forbindelse med der er oplagt eternitplader (årstal ukendt), har man måtte tilpasse tagfoden så godt som muligt. Løsningen er ikke byggeteknisk korrekt, idet der skal være en ventilationsmulighed langs tagfoden, således tagkonstruktionen kan ventileres. Dette er særlig vigtig, når tagetagen er udnyttet, som her. Alt afhængig af beboeradfærd og en eventuel dampspærres tæthed, vil der kunne dannes en del kondens under tagpladerne, som normalt bliver bortventileret – det vil ikke kun tilsikres med denne løsning, og risikoen for fugtskader er overhængende stor.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ifølge Håndbogen, forventes den bygningssagkyndige særlig opmærksom på <i>utilstrækkelig eller manglende ventilation i tagkonstruktionen, når det vurderes, at der er tegn på skade, eller der er nærliggende risiko for, at der opstår en skade.</i> BB nævner intet om den lukkede ventilationsmulighed langs tagfoden, <i>hvilket er en fejl.</i> Det vurderes at forholdene har været synlige i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet, have været anført således: <i>Pkt. 1.11 Ventilation:</i> (K3) Tagkonstruktionen ses ikke at være ventileret, bl.a. er der lukket med mørtel langs tagfoden, helt op under tagpladerne. Note: En manglende ventilation af tagkonstruktionen vil ofte medføre fugtskader på spær, lægter og underside af tagplader.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der skal etableres ventilationsmulighed langs tagfod - omkostningen til dette er indeholdt i klagepunkt 3. Udover ovennævnte, skal der udføres en ventileret rygning, i form af nyt "rygningselement" passende til den aktuelle tagplade. Nuværende rygningssplader skal de- og genmonteres, men forventes at kunne genbruges. Arbejdet forventes at kunne udføres for 10.000 kr. inkl. moms. Der skal bruges (lejes) en lift i forbindelse med arbejdet – omkostningen til denne vurderes at koste ca. 5.000 kr. inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at påføre forbedringer.

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	5. Vinduer er monteret helt ned til sålbænke.
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Mod syd er der udført en smal fuge under vinduer og sålbænke – den ses at være malet i samme farve som selve sålbænken (foto 13). Mod nord er der udført en bredere fuge under vinduerne, og langs siderne – generelt forekommer de ujævne og enkelte steder med fugeslip (foto 14). Mod vest, ved 3 højtsiddende vinduer, samt enkelte steder mod nord, er der fuget med mørtel, mellem klinkesålbænken og vinduets bundkarm. Karmen er nærmest placeret under klinkerne (foto 15). Der kunne ikke stikprøvevis findes nedbrudt træværk, men enkelte steder, særligt nederst mod nord, fremstod træværket med lidt malerafskalninger. Generelt er der, af KK, foretaget mange omfugninger omkring vinduerne, bl.a. mod nord.
Ad 5. Konklusion:	Generelt bør en fuge under vinduer, være trukket lidt tilbage fra forkanten, således vandet kan afdryppe. Flere fuger er her udført forkert, og ikke med sædvanlig håndværksmæssig omhu. Umiddelbart synes det dog værst, der hvor vinduerne reelt er placeret under sålbænken (klinkerne), men der skønnes ikke nærliggende risiko for skader.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Da KK har foretaget flere omfugninger, er det ikke muligt at fastlægge et sammenligneligt grundlag, i forhold til da BB besigtiger ejendommen.

	BB fremhæver dog flere skader ved vinduerne i tilstandsrapporten, bl.a. følgende: <i>Pkt. 3.3 Fuger:</i> (K3) Mørtelfuger omkring vinduer har fugeslip, er porøse, og er stedvis udfaldne / revnede, se f.eks. mod sydsiden. Note: Åbne fuger kan medføre fugtindtrængen i den bagvedliggende konstruktion. (K1) Der mangler fuger omkring vinduer, bl.a. mod syd. Note: Fugtbelastningen på vinduer / døre er begrænset, hvorfor der ikke vurderes at være risiko for fugtindtrængen. (K2) Der mangler fuger mellem vinduernes bundkarm og sålbænk flere steder, bl.a. mod nord. Note: Fugtbelastningen på vinduer / døre er begrænset, hvorfor der ikke vurderes at være risiko for fugtindtrængen. Ovenstående skader giver et tydeligt billede af, at fugerne ved og omkring vinduer generelt er i en dårlig forfatning, og der må påregnes en hvis opretning og udskiftning af disse. BB har <i>ikke lavet fejl eller forsømmelser</i>. Det vurderes ikke at forholdene har været synlige i samme grad, da BB besigtiger ejendommen, idet der er foretaget flere omfugninger.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Der findes ikke anledning til, at punktet burde have været anført anderledes i rapporten.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	6. Vinduer i enkelte værelser opfylder ikke kravene til redningsåbninger.
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	I begge værelser på 1. sal er der isat nye overlysvinduer (udført af KK efter BB's besigtigelse) der er udført som godkendte redningsåbninger. I stueplan har KK selv ændret på vægge og indretninger, så disse rum fremstår ikke som da BB besøgte dem. I opholdsstuen på 1. sal er der et gavlvindue mod nord, hvor sprosserne er faste. Der er ca. 46 cm. i fribredde og ca. 90 cm. i frihøjde (foto 16). Fra rummet er der direkte adgang til et værelse, med redningsåbning, og ellers ned til stueplan via trappen – herfra er der adgang til tilstødende rum med redningsåbninger.
Ad 6. Konklusion:	Redningsåbninger kan udelades, når der er adgang til 2 uafhængige rum med redningsåbninger. Her er der adgang til hhv. et tilstødende værelse med redningsåbning, og via en trappe (i åben forbindelse med stuen) ind til et bryggers i stueplan, hvorfra der er en dør ud til garagen (bygning B). Reglen for redningsåbninger fastlægger, at der samlet set (bredde og højde) skal være 1,5 meter, og ingen sider må være under 0,5 meter. Vinduet i gavlen er dermed ikke udført som en redningsåbning. Henset til den begrænsede overskridelse (under 10 %) og det at der er fornuftig adgang til dels værelset på 1. sal, og rum i stueplan – dog via trappe – skønnes forholdene for at komme ud, til at være ganske fornuftige.

	Man kan dog uden større indgreb, ændre vinduet, således den ene sprosse vil kunne åbnes sammen med det midterste felt, hvorved størrelsen er godkendt.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Da vinduerne i de tilstødende værelser er skiftet, og der samtidig er ændret på nogle rum i stueplan, kan der samlet set ikke vurderes om BB har lavet fejl eller forsømmelser. Såfremt forholdet var som nu, burde vinduet i gavlen mod nord på 1. sal have været bemærket.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet, have været anført således: <i>Pkt. 3.2 Vinduer:</i> (K1) Gavlvindue mod nord, i opholdsstue på 1. sal, opfylder ikke kravet til størrelsen på en redningsåbning. Note: Der er tale om en meget begrænset overskridelse, og ydermere er der adgang til et tilstødende værelse med redningsåbning, og via trappen ned til bryggerset, hvorfra man kan komme ud i garagen. Samlet set vurderes forholdene for at kunne komme ud ved en brand, til at være ganske fornuftige.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Den ene af de midterste sprosser kan skæres fri, og det midterste fag vil kunne ændres til et fag med åbningsmulighed. Herved bliver størrelsen til redningsåbning tilstrækkelig. Arbejdet forventes at kunne udføres for ca. 2.500 kr. inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.

Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
------------------	---------------------

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	7. Manglende fri sokkel ved østgavlen.
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Ved østgavlen er der udført et beplantningsbed op mod soklen. Overkanten af bedet går ca. 15-20 cm. over gulvniveau (foto 17). Mellem soklen, og jord, ses der indlagt en tynd polystyrenplade (foto 18). Indvendigt er der i badeværelset opsat en forsatsvæg – her kunne der ikke måles fugt. Indvendigt i et værelse, er der murede vægge – her kunne der ikke måles fugt. Træværket der reelt udgør selve bedet, fremstår med lidt mangelfuld maler-behandling.
Ad 7. Konklusion:	Der bør altid være fri sokkel, særligt ved ældre huse, hvor der ikke kan forventes indlagt fugtspærre mellem sokkel og ydervæg. Hvis der er eks. et jordbed op over soklen, vil der være stor risiko for at fugten kan trænge ind i konstruktionen. I denne situation, er der dog ilagt en polystyrenplade, der vil medvirke til at begrænse risikoen – det ændrer dog ikke ved at bedet bør fjernes.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Ifølge Håndbogen, forventes den bygningssagkyndige særlig opmærksom på <i>sokkelhøjder, som er så lave, at der kan være risiko for opfugtning af vægge fra terrænfugt og opsprøjt af regnvand</i> BB nævner ikke den manglende frie sokkel, og risikoen forbundet herved, <i>hvilket er en fejl.</i>

	Det vurderes at forholdene har været synlige i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdene, have været anført således: <i>Pkt. 4.1 Udvendigt terrænfald:</i> (K3) Der er udført et jordbed langs den østlige gavl – højden på bedet går over det indvendige gulvniveau. Note: Der vil være en øget risiko for opfugtning af murværket, som kan give skader på de bagvedliggende konstruktioner (bl.a. forsatsvæg i badeværelse).
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Jordbedet skal fjernes og bortkøres – efterfølgende må der påregnes en mindre opretning af sokkelpuds. Arbejdet forventes at kunne udføres for ca. 3.500 kr. inkl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	8. Enkelte gulvklinker i badeværelse mangler vedhæftning.
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	I badeværelset, mod nordøst (ved hovedindgangen) kan der i brusenichen, tæt ved gulvafløbet, konstateres en enkelt gulvclinke uden fuld vedhæftning (foto 19). Den manglende vedhæftning er primært midt på klinken, og udgør små 30 % af klinkens samlede størrelse. Alle fuger er intakte, og der er ikke revner i nogle af klinkerne.
Ad 8. Konklusion:	Ifølge Håndbogen, forventes den bygningssagkyndige, i forbindelse med undersøgelse af vådrum, at være særlig opmærksom på <i>belægninger, der har mangelfuld vedhæftning til underlaget</i>. Når vådrum undersøges, skelnes der mellem vådrum udført uden eller med vådrumssikring. Dette badeværelse er ifølge KK renoveret i perioden fra 2005-2010, hvorfor der må forventes udført en vådrumssikring under gulvklinkerne. Set i forhold til det begrænsede område på klinken, intakte fuger, ingen revner, og det at der skønnes anvendt vådrumssikring, vurderes der ikke at være noget stor risiko for følgeskader.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Når BB undersøger et vådrum for klinker uden fuld vedhæftning, bør stikprøverne intensiveres ved de kritiske områder – altså i brusenichen.

	Der er ikke mangle klinker i brusenichen (som følge af deres størrelse) hvorfor BB bør opdage denne klinke. BB nævner ikke klinken, <i>hvilket er en fejl</i>. Det vurderes at forholdene har været synlige i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet, have været anført således: <i>Pkt. 6.1 Gulvkonstruktion/ -belægning:</i> (K1) En enkelt gulvklinke i brusenichen, tæt ved gulvafløbet, har lidt mangelfuld vedhæftning, ca. midt på klinken. Note: Badeværelset antages at være udført med vådrumssikring – dette i kombination med at alle fuger er intakte, gør at der ikke skønnes risiko for følgeskader.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der kan udføres en injektering (lim der sprøjtes ind under klinken via små huller i fugerne), således klinken får vedhæftning. Denne metode bruges ofte, idet man således undgår at skulle skifte klinken (evt. til en med et andet udseende). Arbejdet forventes at kunne udføres for ca. 2.000 kr. inkl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	9. Gulv i gavlværelse mod øst, på 1. sal er ikke helt plant ved gavlen.
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Gulvet i værelset, er udført som "flydende" parketgulv, formentlig udlagt ovenpå et oprindeligt pladegulv eller lign. Generelt fremkommer der en let fjedren, og står man helt ude ved terrassedøren i gavlen, opleves der en lidt større skævhed (foto 20). Samlet set fremstår gulvet i en god stand.
Ad 9. Konklusion:	Den konstaterede fjedren er normalt og forventeligt for denne type parketgulv, og skævheden tæt ved terrassedøren, har ingen nævneværdig betydning for gulvets samlede funktion.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Forholdet har bagatelagtig karakter, og kan <i>ikke forventes nævnt</i> i en tilstandsrapport.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	10. Tagrender er fejlmonterede.
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	Tagrender, der er udført i stål, er lagt i rendejern. Disse rendejern er fastmonteret ned i en træklods, oppe under en bølge på den nederste række eternitplader (foto 21). Flere steder er tagrenderne monteret så langt fremme, at bunden af tagpladernes bølger, ikke rammer selve tagrenden. Disse steder ses der tydelige tegn på at vandet løber "bagom" tagrenden (foto 22). De skruer der er anvendt, er ikke en "tagskrue" med tætningsskive, men en almindelig skrue med skive. Klodserne under disse skruer (dem der holder rendejernene) er flere steder lidt opfugtede.
Ad 10. Konklusion:	Tagkonstruktionen er formentlig oprindelig udført uden tagrender. I forbindelse med oplægning af eternitplader, eller måske senere, vurderes tagrenderne at være monteret. Løsningen er interimistisk, og ikke byggeteknisk korrekt, dels fordi skruerne ikke er tætte, men også fordi at det reelt er tagpladerne, som holder vægten fra tagrenderne. Bliver de eks. fyldte med blade, frost mv. kan pladerne i værste fald knække eller revne. Som tagfoden er udført nu, er der dog ikke ret mange andre løsninger, og risikoen for at der sker et svigt, og eventuelle følgeskader, vurderes at være begrænsede. Det regnvand der løber "bagom" tagrenden, vil dryppe ned på belægningen / terræn omkring facaderne.

	Der bør dog udføres en anden løsning, evt. således at tagrenderne er lagt i konsoljernen, der kan fastgøres på gesimsen, eller alternativt rendejern, fastholdt på en fodplade eller lægte (under tagpladerne).
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Ifølge Håndbogen, kap. 4.04, skal den bygningssagkyndige være opmærksom på <i>"fejl, der kan føre til en skade, eller som i sig selv må betragtes som en skade"</i>. Dette kunne f.eks. være udførelsesfejl og afvigelser fra almindeligt kendte monteringsforskrifter m.v., hvis dette kan have negativ betydning for bygningsdelens levetid m.v. Åbenlyse fejl skal registreres, også selvom de ikke ser ud til at have gjort skade i lang tid. Hvis den bygningssagkyndige mener, at der ikke er problemer forbundet med byggefejlen, skal begrundelsen skrives i noten under skadesbeskrivelsen. BB nævner ikke tagrenderne, og den måde de er monteret på <i>hvilket er en fejl</i>. Det vurderes at forholdene har været synlige i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen.
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet, have været anført således: <i>Pkt. 1.6 Tagrender/tagnedløb:</i> (K2) Tagrender er ikke monteret korrekt – bl.a. er de fastgjort med skruer uden tætning, ned gennem tagpladerne, og flere steder rammer tagpladerne ikke renden. Note: Løsningen er interimistisk, og byggeteknisk forkert. Det kan ikke forventes at alt tagvand ledes ned i tagrenden, men det skønnes dog ikke at medføre følgeskader.

Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tagrender og den nederste række tagplader skal demonteres. Der skal etableres ny (ventileret) tagfod, hvorpå nye rendejern kan monteres. Det nuværende "udhæng" skal forkortes, da konstruktionen ikke tillader dette. Der monteres et sternbrædt langs gesimsen. De nuværende rendejern kan ikke genbruges (skal tilpasses ny fodplade), så der etableres nye rendejern. Det forventes at de nuværende tagrender og nedløb kan genbruges. Nederst lægges der en række nye tagplader, som tilpasses i højden, i forhold til ny tagfod. Arbejdet forventes udført for ca. 35.000 kr. inkl. moms. Der skal bruges et mindre stillads til arbejdet – dette koster ca. 3.000 kr. inkl. moms.
Ad 10. Forbedringer:	Da der er tale om en delvis udskiftning af nogle ældre eternitbølgeplader (alder skønnes at være ca. 40 år), og rendejern som har lang levetid, vurderes den samlede forbedring at udgøre 30 %. $35.000 \text{ kr.} - 30 \% = 24.500 \text{ kr.}$ Der beregnes ikke forbedring af omkostningen til stillads.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	11. Der er revner i skorstenen.
Ad 11. Der kunne konstateres følgende:	Mod vest på udhuset (bygning B) fremstår skorstenen, opmuret i blokke, med lidt overfladerevner, dog primært på den nederste del, hvor der er påført et pudslag (foto 23). Skorstensinddækningerne er utilstrækkelige og mangelfulde.
Ad 11. Konklusion:	Revnerne vurderes at være overfladeevner, og kan være opstået som følge af vand- eller fugtindtrængen ved overgangen mellem tagplader og selve skorstenen, grundet de mangelfulde inddækninger.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under <i>pkt. 1.16 Bemærkninger til skorsten</i> fremført følgende: (K3) Der mangler inddækning mellem taget og skorstenen på nordsiden. Note: Der er risiko for indtrængen af regnvand i bagvedliggende konstruktioner Karakter, skadestekst og note er præcis og dækkende, og beskriver tydeligt at der kan ske følgeskader. BB har <i>ikke lavet fejl eller forsømmelser</i>. Det vurderes at forholdene har været synlige i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen, dog kan det ikke udelukkes at en stor del af revnerne, først er opstået senere, som følgeskade af de manglende inddækninger.

Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport kunne forholde, såfremt skaderne var som nu, have været anført således: <i>Pkt. 1.16 Bemærkninger til skorsten:</i> (K3) Skorstenen mod vest fremstår med utilstrækkelige inddækninger ved overgang til tagbelægning – endvidere ses der en del revner i overfladen, primært på den nederste del (fra tagkant og ned). Note: De utilstrækkelige inddækninger vil medføre risiko for vandindtrængen, som kan give skader på de bagvedliggende konstruktioner, og ydermere forværre revnerne på selve skorstenen.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Revnerne i skorstenen kan udbedres for ca. 1.000 kr. inkl. moms. Der er ikke medregnet udgifter til nye inddækninger, da dette forhold er nævnt.
Ad 11. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	12. Der er revner og løst puds på sålbænk mod vest.
Ad 12. Der kunne konstateres følgende:	Ud for 3 "staldvinduer" mod vest, ses sålbænkene at være en integreret del af den pudsede og bemalede facade. De fremstår alle 3 med mindre overfladerevner og lidt malerafskalninger. Staldvinduerne, fremstår generelt med revnede og defekte ruder (foto 24).
Ad 12. Konklusion:	Metoden for sålbænken er typisk og normal, for bygningens alder og udformning. Vinduerne er alle placeret højt, og tæt mod bygningens udhæng, hvorfor en vandpåvirkning vil være begrænset. De defekte og revnede ruder, vil dog øge risikoen for vandindtrængen, som dermed kan øge risikoen for revner og afskalninger.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under <i>pkt. 3.5 Andet</i> fremført følgende: (K3) Der mangler ruder flere steder i udhuset, og der er en del revnede ruder. Note: Manglende ruder giver risiko for vandindtrængen i konstruktionen. Karakter, skadestekst og note er præcis og dækkende, og beskriver tydeligt at der kan ske følgeskader. BB har <i>ikke lavet fejl eller forsømmelser</i>. Det vurderes at forholdene har været synlige i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen, dog skønnes revnerne og afskalningerne at være opstået senere, som følge af de manglende ruder.

Ad 12. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport kunne forholde, såfremt skaderne var som nu, have været anført således: <i>Pkt. 3.4 Sålbenke:</i> (K1) De pudsede og bemalede sålbænke under staldvinduer, fremstår generelt med lidt revner og afskalninger, især mod vest. Note: Forholdet kan forværres, så længe der er utætheder (defekte ruder) i staldvinduerne.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der kan udføres puds- og malerreparationer for ca. 2.500 kr. inkl. moms. Der er ikke medregnet udgifter til udskiftning af ruder, idet dette forhold er nævnt.
Ad 12. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>13. Der er skader og revner i betongulvet.</i>
Ad 13. Der kunne konstateres følgende:	I et fritliggende udhus (bygning C), der bl.a. anvendes som et hønsehus, er der støbt betongulv. Dette gulv fremstår med revner, enkelte ujævnheder og mindre afskalninger. Sporadisk på gulvet, ses der nogle opfugtninger (foto 25).
Ad 13. Konklusion:	Revnerne er forventelige for en bygning af denne art og alder, og set i forhold til bygningens anvendelse har de primært kosmetisk betydning.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Ifølge Bekendtgørelsen om Huseftersynsordningen §15, falder bl.a. følgende udenfor bygningsgennemgangen: <i>1. Bagatelagtige forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt.</i> <i>2. Påpegning af sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder.</i> Da bygningen er over 90 år gammel, og tilmed anvendes som hønsehus og opbevaring af diverse cykler maskiner mv. vurderes gulvets stand, uden nævneværdig betydning, hvorfor det ikke umiddelbart kan forventes nævnt i en tilstandsrapport. Det vurderes at forholdene har været synlige i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen.

Ad 13. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport kunne forholdet, <i>som en forbrugeroplysning</i>, have været anført således: <i>Pkt. 5.1 Gulvkonstruktion:</i> (K1) Betongulvet fremstår med revner, ujævnheder og mindre afskalninger. Note: Forholdet har primært kosmetisk betydning, og er forventeligt i bygninger af denne alder og type.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Et nyt betongulv, incl. nedbrydning og bortskaffelse af det oprindelige, vurderes at kunne udføres for ca. 10.000 kr. inkl. moms.
Ad 13. Forbedringer:	Henset til gulvets alder, skønnes der at være tale om 100 % forbedring.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.