

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17121

Besigtigelsesdato:	Den 4. december 2017
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 murermester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagkonstruktion m.m. 1a. Der er brugt bly som inddækning, rygningsskærm m.m. på hovedbygning og garagen. 1b. Der er forkert opmålt lægtegang på hovedbygning og garage. 1c. Skotrender og tagfod er ikke udført korrekt. 1d. For lidt ventilation af loftsrum. 1e. Der er skimmel på underside af undertag. 1f. Forkert udført undertag ved gennemføringer. 1g. Aftræksslanger i tagrum er uisolerede. 1h. Undertag er repareret med purskum. 2a.+b. Fugt og skimmel i kælderen 3a. Fejl ved 4 gulvafløb samt forkert samling af afløbsledninger i gulv på badeværelset 4a. Fejl på regulering af gulvvarme 5a. Fejl på vinduesrammer i spise- og sovestue 6a. Råd i bunden af udhusedør
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt – 5°C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1a. Oversigt over klagepunkter:	Der er brugt bly som inddækning, rygning-bånd m.m. på hovedbygning og garage.
Ad 1a. Klagers påstand:	Der er flere steder på hovedbygningen anvendt bly som inddækning, bl.a. ved skotrende og rygning. Bly er ikke tilladt eller godkendt i dag.
Ad 1a. Den bygningssagkyndiges forklaring:	At rygning-bånd er af bly er ikke en skade eller en nærliggende risiko for skade. Forholdet skal derfor ikke nævnes i tilstandsrapporten.
Ad 1a. Der kunne konstateres følgende:	Ved den udvendige besigtigelse kan det ses, at der flere steder er anvendt tilbanket bly ved inddækninger, bl.a. ved gavltilbygning og rygning på garagen. Se billede 3 + 4.
Ad 1a. Konklusion:	Det har ikke været tilladt at bruge bly i byggeriet siden 2007. Taget er fra 2012 jf. tilstandsrapporten. Forbuddet var dels for at undgå materialet, dels af hensyn til dem, der arbejder med materialet. Byggeteknisk er det ikke en skade at anvende bly i byggeriet, og det har været benyttet i flere tusinde år. P.t. vurderes det stadig som et bedre byggemateriale end de erstatningsløsninger Wacaflex og lignende, der er udviklet efterfølgende. Syn- og skønsmanden vurderer derfor ikke, at der er tale om en skade, de pågældende steder, det er anvendt.
Ad 1a. Fejl og forsømmelser:	Ingen jf. ovenstående.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1a. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 1a. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ændring af blyinddækninger, rygninger m.m. skønnes til kr. 35.000,- ekskl. evt. stillads.
Ad 1a. Forbedringer:	Ingen, der er tale om et kun 5 år gammelt tag.
Ad 1a. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1a. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1b. Oversigt over klagepunkter:	Der er forkert opmålt lægtegang på hovedbygning og garage.
Ad 1b. Klagers påstand:	På hovedhuset og garagen er der en lægtegang, der er lavet forkert, så taget er lægtet op forkert, og det bevirker, at mange af stenene ikke ligger korrekt.
Ad 1b. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Lægtegangen er skjult og derfor ikke vurderet i forbindelse med undertaget.
Ad 1b. Der kunne konstateres følgende:	Ved den indvendige besigtigelse i tagrummet kan det ses, at der er tale om tegltag, der er forsynet med undertag, hvorfor selve konstruktionen, lægter m.m. ikke er visuelt synlige. Ved den udvendige besigtigelse kan det ses, at der er tale om en sort, let bølget falstagsten på både hovedbygningen og garagen, se billede 1 – 4. Visuelt synes tagdækninger generelt intakte, og stenene ligger generelt ensartede med lidt åbne overlæg, dog generelt tæt i falsen. Ved opmåling indvendigt, hvor der var mulighed for at se lægter ved skorstenen, hvor der var lidt løst undertag kunne måles en lægteafstand på lidt over 30 cm (dvs. 1/2-1 cm) over vejledningen for den pågældende tagsten, jf. KK 's indhentede tekniske support.
Ad 1b. Konklusion:	Det skønnes, at lægtningen af tagsten er trukket lidt, dog er der tale om brændte tagsten, hvor der generelt vil være lidt variation og generelt synes den udvendige tagflade rimelig intakt ved en visuel besigtigelse. Det er ikke BS' opgave at måle en lægteafstand, hvis forholdet ikke synes åbenlyst, hvorfor syn- og skønsmanden skønner, der er tale om et skjult forhold.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1b. Fejl og forsømmelser:	Ingen jf. ovenstående.
Ad 1b. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 1b. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vil kræve en demontering af tagdækningen, inkl. solceller m.m. og derefter evt. nyt undertag, genmontering af lægter, tagsten m.m. Omkostningen skønnes til kr. 500.000,- inkl. moms.
Ad 1b. Forbedringer:	Sættes levetiden af banevare undertaget til 40 år, jf. huseftersynsordningens levetidstabel skønnes forbedringen til $5/40 = 12,5\%$, såfremt undertaget også skiftes, pga. tagdækningens samlede levetid.
Ad 1b. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1b. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1c. Oversigt over klagepunkter:	Skotrender og tagfod er ikke udført korrekt
Ad 1c. Klagers påstand:	Skotrende tagfoden er ikke udført korrekt, men er udført "ovenpå" liggende, uden underlag i siderne og uden metalinddækning i siderenderne. Det har endvidere vist sig, at tagfoden på såvel hovedbygningen som garagen ikke er udført korrekt, idet undertaget er monteret, så det ikke afvander korrekt, men lukker tæt op mod nederste lægte.
Ad 1c. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er tale om skjulte forhold, der først kan ses ved løft af tagsten.
Ad 1c. Der kunne konstateres følgende:	Ved den udvendige besigtigelse kan det ved at løfte tagsten konstateres, at forholdene er som beskrevet af KK vedrørende tagfod/undertag og skotrende. Se billede 5 + 6. Indvendigt bemærkes nogle skjolder på skotrender. Fugtighed blev målt til 15-17%, hvilket er normale værdier på nuværende tidspunkt/årstid i et tagrum, hvorfor skjolderne skønnes af ældre dato, og træværket er tørt. Billede 7. Her har nogle af KK's teknikere ud fra samme fugt % konkluderet utætheder, hvilket syn- og skønsmanden ikke skønner korrekt.
Ad 1c. Konklusion:	Undertaget m.m. er ikke udført korrekt ved skotrender og tagfod, og bør ændres.
Ad 1c. Fejl og forsømmelser:	Ingen, idet forholdene først kan konstateres ved løft af tagsten ved tagfod m.m., hvilket ikke er en del af en beskikket bygningssagkyndiges visuelle besigtigelse, jf. håndbogen/betænkningen nr. 1520. Det betragtes som destruktive indgreb, idet BS risikerer at stå med en tagsten i hånden, som han/hun ikke kan genmontere og

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	derved et akut problem for en husejer.
Ad 1c. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Intet – Skønnes som skjult forhold.
Ad 1c. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Punktet vil blive udbedret i forbindelse med punkt 1b.
Ad 1c. Forbedringer:	Ingen – Der er tale om et kun 5 år gammelt tag.
Ad 1c. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1c. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1d. Oversigt over klagepunkter:	For lidt ventilation af loftsrum
Ad 1d. Klagers påstand:	Ventilationen er lavet fra gavl til gavl på et vingehus. På ventilation, gavl til gavl, er den maksimalt tilladte gavlafstand 12 meter. Den maksimale gavlafstand er overskredet, så selve funktionaliteten i udluftningen til tagrummet ikke er lavet efter forskrifterne.
Ad 1d. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ventilationen er forbedret og vurderet at være tilstrækkelig. Skimmel/jordslået er fra før ventilationen blev forbedret, og er på undertag af denne type, svært at undgå uanset ventilationsforholdene.
Ad 1d. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse i tagrum kan det ses, at der er monteret ventilationsstudse i undertaget ved kip i skiftevis hver 2. spærfag. Ved tagfod gik isoleringen generelt ud til undertaget, dog kunne der i enkelte spærfag ses en lys-/ventilationsspalte. Billede 8 + 9. I tilbygningen var der ikke ventilationsstudse, dog ventilationsspalte/lys i de fleste spærfag ved tagfod.
Ad 1d. Konklusion:	Det skønnes, at ventilationen af tagrummet generelt stadig er under dagens normer, trods montagen af ventilationsstudse, siden BS' 1. besigtigelse. Det ovennævnte krav er, at en ventilationspalte/åbning generelt skal være jævnt fordelt, og det er det ikke her. Der savnes ventilationsåbning stedvis ved tagfod hovedbygning og ved kip i tilbygning.
Ad 1d. Fejl og forsømmelser:	BS har i den oprindelige tilstandsrapport noteret/registreret: <i>Punkt 1.11, K2:</i> <i>Ventilationen skønnes at være i underkanten af det anbefalede i perioder.</i>

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	<i>Note:</i> <i>Der ses lidt jordslået på undertaget.</i> Denne skadesregistrering er imidlertid udgået af tilstandsrapporten via en allonge 3 måneder senere med henvisning til: <i>"Der er foretaget udbedringer af følgende punkter i tilstandsrapporten, og disse 3 punkter udgår".</i> Her var pkt. 1.11 et af de 3. Syn- og skønsmanden skønner ikke, at det umiddelbart var korrekt at undtage punktet, idet syn- og skønsmanden fortsat skønner, at ventilationen er utilstrækkelig/under dagens normer.
Ad 1d. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt 1.11, K3: Ventilation af tagrummet skønnes under dagens normer, og er ikke jævnt fordelt ved kip og tagfod. <i>Note:</i> Utilstrækkelig ventilation kan give risiko for fugt/mug/skimmel.
Ad 1d. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til ekstra ventilationsstudse i undertag ved kip og tilrettet isolering ved tagfod, så der er ventilationsspalte, alternativt monteres nogle ventilationsstudse, jævnt fordelt ved tagfod skønnes til kr. 7.500,-.
Ad 1d. Forbedringer:	Ingen.
Ad 1d. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1d. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1e. Oversigt over klagepunkter:	Der er skimmel på underside af undertag
Ad 1e. Klagers påstand:	Der er skimmelvækst på undertaget. Det er ikke nok, at BS blot har beskrevet skjolderne som jordslået i tilstandsrapporten.
Ad 1e. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Skimmel/jordslået er fra før ventilationen blev forbedret og er på undertag af denne type svær at undgå, uanset ventilationsforholdene.
Ad 1e. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse i tagrummet kan der flere steder ses sorte skjolder/pletter af varierende omfang, dog en del ved tagfod mod nord. Se billede 9. I et af de markerede områder mod nord oplyste KK, at der er foretaget en skimmeltest, der viste massivt skimmelvækst.
Ad 1e. Konklusion:	Det skønnes, at der stedvis er opstået skimmelvækst pga. utilstrækkelig ventilation af tagrummet over årtiderne, særligt mod nord, hvilket ikke er unormalt. Ventilationen af tagrummet bør forøges og sikres, den er jævnt fordelt. Der skønnes at måtte påregnes en skimmelafrrensning af undertaget.
Ad 1e. Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapporten under punkt 1.10 undertage noteret: <i>1.10, K1 undertag er partielt jordslået.</i> Det er korrekt, at der er skjolder/jordslået/skimmel på undertaget, men idet BS korrekt har kædet det sammen med punkt 1.11 ventilation, så skønner syn- og skønsmanden, at det er en fejl, at BS blot undtager punkt 1.11 ventilationen uden at gøre opmærksom på, at forholdet K2-skaden kan have medført skimmelvækst på undertaget.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1e. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Allonge: Punkt 1.10, K2/UN: Der er foretaget montering af ventilationsstudse i undertaget, hvorved ventilationen er forøget. Undertaget ses fortsat jordslået/med mørke skjolder. Note: Visuelt kan det ikke vurderes, om der er tale om normale skjolder og/eller skimmelvækst.
Ad 1e. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til en skimmelafrrensning af undertaget, udført af professionelt firma skønnes til kr. 25.000,-. Det skønnes, der vil være tale om lokal variation, hvorfor der bør udføres såvel indledende test som afsluttende kontroltest.
Ad 1e. Forbedringer:	Ingen.
Ad 1e. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1e. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1f. Oversigt over klagepunkter:	Forkert udført undertag ved gennemføringen
Ad 1f. Klagers påstand:	Undertaget er lavet forkert. Gennemføringer af aftræk i undertaget er ikke udført korrekt, og tagrender herover er heller ikke udført korrekt, undertagets tilslutning til skorsten er ikke udført korrekt.
Ad 1f. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdene skønnes dels ikke at være skader eller give nærliggende risiko for skader.
Ad 1f. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen i tagrummet kan det ses, at undertaget er udført som en hvid banevare opsat med vandrette baner. Der er monteret nogle ventilationsstudse ved kip, nævnt tidligere og foretaget div. gennemføringer, hvor det kan ses, at aftræk m.m. er tapet fast til undertaget. Billede 9. Ved løft af samlinger i undertag kan det ses, at der er monteret vandrender, dog ikke skrå, men vandret fra 1 spærfag til et andet. Billede 10. Ved skorsten kan det ses, at undertaget blot er bukket op, uden fast understøtning eller lignende. Billede 11. Ved skotrender kan det ses, at der mangler noget afskæring af overskydende undertag. Billede 12.
Ad 1f. Konklusion:	Der er generelt ikke udført faste understøtninger ved gennemføringer, render og skorsten, som er vejledningskrav i dag. Syn- og skønsmanden kan ikke præcist konkludere, om det også var vejledningskrav da undertaget blev lagt, men kan oplyse, at man tidligere monterede undertage uden fast understøtning ved gennemføringer.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Ved besigtigelsen kan syn- og skønsmanden ikke se tegn på skader, ud fra den valgte måde at oplægge undertaget på.
Ad 1f. Fejl og forsømmelser:	Hvis BS ikke konstaterede skade eller skøner, der er nærliggende risiko for skade (et fals tegltag skønnes generelt at være et tæt tag i sig selv), skønnes det i orden ikke at nævne noget om forholdet i tilstandsrapporten. Forholdet med de vandrette render, skorsten m.m. skønner syn- og skønsmanden er som skjulte forhold, idet slip/åbninger af samlinger i banevare undertag ikke er en normal besigtigelsesmetode.
Ad 1f. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 1f. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet udbedres i forbindelse med punkt 1b.
Ad 1f. Forbedringer:	Ingen, det er et nyere tag.
Ad 1f. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1f. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1g. Oversigt over klagepunkter:	Aftræksslanger i tagrum er uisolerede
Ad 1g. Klagers påstand:	Der er ingen isolering på flexslangen til ud-luftning.
Ad 1g. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der skønnes ikke at give nærliggende risiko for skade.
Ad 1g. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen i tagrummet kan det ses, at ventilationsaftrækkene er delvis isoleret, idet typisk det sidste stykke af flexslangen i PVC mod undertaget er uisoleret. Se billede 13. Der bemærkes endvidere på første aftræk nedbøjning (vandlås), der ikke er korrekt, idet aftræk ikke må have lunke m.m. af hensyn til kondensvand i slangen. Se billede 14.
Ad 1g. Konklusion:	Aftræksslangen bør generelt være isolerede af hensyn til evt. kondens over årstiden, hvorfor de resterende stykker af PVC-slangen bør isoleres. Der bør endvidere sikres, der ikke er lunke på slangerne – De skal føres jævnt stigende.
Ad 1g. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke noteret noget om aftrækkene i tagrummet, og den delvis manglende isolering og lunke/bagfald på den ene aftrækslange. Selvom der ikke ses tegn på skade pga. utilstrækkelig isolering er det syn- og skønsmandens opfattelse, at forholdet burde være bemærket og registreret i tilstandsrapporten.
Ad 1g. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt 1.4, K3: Aftræksslangen i tagrum savner isolering på det sidste stykke pexslange, ligesom der er lunke/bagfald på det ene aftræk.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Note: Forholdet giver risiko for kondens i/ved slangen over årstiden.
Ad 1g. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til isolering af resterende slanger og tilpasse lunken skønnes til kr. 4.000,-.
Ad 1g. Forbedringer:	Ingen, der er tale om tilpasninger.
Ad 1g. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1g. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1h. Oversigt over klagepunkter:	Undertag er repareret med purskum
Ad 1h. Klagers påstand:	Undertag er repareret med purskum samt der ses løst undertag ved skotrende, tilbygning.
Ad 1h. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der skønnes ikke at være skade eller nærliggende risiko herfor.
Ad 1h. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse i tagrummet – i den vestlige del – ses 2 små huller, der er repareret med silikone, samt noget løst undertag, der skønnes at være pga. manglende afskæring ved udførelse af undertaget. Billede 12.
Ad 1h. Konklusion:	De 2 små huller bør lappes korrekt med undertagstape.
Ad 1h. Fejl og forsømmelser:	Ingen – de 2 små huller i undertaget vil ikke nødvendigvis konstateres ved en normal visuel besigtigelse med lampe/lygte i et tagrum. Forholdet med lidt løse flapper på banevare undertag ses ofte og er mere et tegn på manglende finish, end en skade.
Ad 1h. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 1h. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Korrekt reparation af undertag og tilskæring skønnes til kr. 2.000,-.
Ad 1h. Forbedringer:	Ingen, der er tale om reparation.
Ad 1h. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1h. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2a. og b. Oversigt over klagepunkter:	Fugt og skimmel i kælderen
Ad 2a. og b. Klagers påstand:	A: I 2/3 del af kælderen (hele kælderen minus 2 værelser) er der malet med en diffusionsspærrende maling udenpå pudset beton/mursten. Malingen forhindrer fugt i at komme fri af væggene. Der er tydelige spor af fugtudtræk og skimmel på væggene. Det er synlige skader, som tilstandsrapporten <u>ikke</u> gør opmærksom på. I depotrummet i kælderen er der målt kraftigt forhøjede fugtniveauer i kældervæggen og vaskerummets skabe. Der er samlet set tale om betydelige mangler, som er <u>meget</u> dyre at udbedre. Var KK blevet gjort opmærksom på fejlene i en tilstandsrapport, havde KK <u>ikke</u> købt huset. Fejlene er ikke blevet udbedret. B: I 1/3 del af kælderen (to værelser) er der gipsvægge malet med diffusions-spærrende maling udenpå tapet. Den diffusionsspærrende maling forhindrer fugt i at komme fri af væggene. Tilstandsrapporten gør alene opmærksom på, at "Beklædning af kældervægge med organisk materiale kan give risiko for svampeangreb" i de to værelser. "Kan give risiko" er en kæmpe underdrivelse og en vildledende formulering. Der er en tydelig lugt af fugt og skimmel. Det er en synlig skade, som tilstandsrapporten ikke gør opmærksom på. I værelserne i kælderen er der målt et kraftigt forhøjet fugtniveau i kældervæggen. Der er samlet set tale om betydelige mangler, som er <u>meget</u> dyre at udbedre. Var KK blevet gjort fuldt opmærksomme på fejlene i tilstandsrapporten, havde KK <u>ikke</u> købt huset. Fejlene er delvist blevet udbedret.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2a. og b. Den bygningssagkyndiges forklaring:	A: Det er ikke muligt ved en visuel besigtigelse at konstatere, om maling er diffusionsåben eller diffusionstæt. Ved besigtigelsen for udarbejdelsen af tilstandsrapporten var der ikke synlige skader, fugt eller skimmel. Synlige skader er beskrevet i tilstandsrapporten. B: Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Ved besigtigelsen for udarbejdelsen af tilstandsrapporten var der ikke synlige skader, fugt eller skimmel. Synlige skader er beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 2a. og b. Der kunne konstateres følgende:	A+B: Ved besigtigelse af kælderen kan det ses, at KL har påbegyndt en renovering, med henvisning til skimmelproblematikken vedrørende beklædning på kældervæggen og tidligere udlagte trægulve med væg-til-væg tæpper. Idet forholdene i disse rum er væsentligt ændret siden udarbejdelse af tilstandsrapporten, kan syn- og skønsmanden ikke vurdere disse forhold, men udelukkende kommentere den resterende del af kælderen. Billede 15. Den del af kælderen fremstod i normal stand for en kælder fra 1968. På gulvene var udlagt klinker i forskellige størrelser og brunlige nuancer, og vægge var malet hvide. Ved besigtigelse af væggene bemærkes lidt misfarvninger nederst samt ved bl.a. kælderyderdøren, hvor der er koldere og ovenstående er forventeligt i en kælder fra den tid. Billede 16. Syn- og skønsmanden målte ej heller

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	højere vejledende fugtværdier ved stikprøvevis, end hvad der må forventes ud fra brug, drift, varme m.m. på nuværende årstid. Billede 17. Visuelt kan det ikke afgøres, om overfladebehandlingen er for diffusionstæt, men det formodes, at KL's undersøgelser er korrekte. KL foreviste et sted på kældervæg i disp. rum med delvis indmuret faldstamme, hvor der var lidt afskalning, udblomstning af puds, og her kunne syn- og skønsmanden måle noget forøget fugt.
Ad 2a. og b. Konklusion:	Årsagen til de mindre lokale skjolder skønnes at være normal grund-/kælderfugt, der vil være i en kælder fra den tid, hvor bl.a. varme, ventilation og brug kan påvirke og variere forholdet. Forholdet med en for diffusionstæt maling vil alt andet lige give større risiko for fugtophobning. I dag anbefales det ikke at udføre indvendige plade- og vægbeklædninger, men det var tidligere normalt, ud fra en ejers brug af en kælder. I dette tilfælde har KK fjernet beklædninger og ved stikprøvevis måling kunne syn- og skønsmanden ikke måle højere fugtværdier, end hvad der måtte forventes.
Ad 2a. og b. Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapporten vedrørende kælderen registreret: <i>5.1 Gulvkonstruktion, K2:</i> <i>Der er trægulv i 2 værelser og gang i kælder.</i>

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	<i>Note: Der er risiko for fugtskade.</i> <i>5.4 Indvendig beklædning, K2:</i> <i>Kældervægge er beklædte med pladebeklædning i 2 værelser.</i> <i>Note:</i> <i>Beklædning af kældervægge med organisk materiale kan give risiko for svampeangreb.</i> BS har dog ikke registreret noget om de stedvis mindre mørke skjolder nederst på kældervægge, bl.a. ved kælderderdøre. Der er imidlertid syn- og skønsmandens skøn, at BS med K2-bemærkningen til gulve og beklædninger tydeligt har gjort KK opmærksom på, at han skal forholde sig til at der er/kan være fugt i en kælder. I en mere retvisende rapport kunne der dog have været nævnt: 5.2, K1: Der bemærkes enkelte steder lidt mørke skjolder på kældervægge, bl.a. nederst ved kælderyderdøren. <i>Note:</i> Forholdet skønnes normalt, og årsagen skønnes at være normal grundfugt, der trænger igennem kælderfundamentterne, idet en kælder fra den tid ikke er fugtisolert.
Ad 2a. og b. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Se tidligere.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2a. og b. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne vil være afhængige af valg af udbedringsmetode.
Ad 2a. og b. Forbedringer:	Såfremt der vælges udvendig isolering af kældervægge og dræn er det normalt op til 100 % forbedring på en ejendom fra den tid.
Ad 2a. og b. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2a. og b. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3a. Oversigt over klagepunkter:	Fejl ved 4 gulvafløb samt forkert samling af afløbsledninger på badeværelset
Ad 3a. Klagers påstand:	Synlige fejl ved afløb i bruseniche, gæstetoilet, vaskerum og fyrrum. I tilstandsrapporten er kun beskrevet fejlene ved afløb i bruseniche og gæstetoilet. Afløbene i vaskekælder og fyrrum har lignende fejl. Fejlene er dyre at udbedre. Var KK blevet gjort opmærksom på fejlene i en tilstandsrapport, havde KK gjort købet betinget af et nedslag i pris. Fejlene er endnu ikke blevet udbedret. Et groft overslag for udbedringer udgør kr. 60.000,-. Derudover er KK af aut. VVS'er blevet gjort opmærksom på, at afløbsrørene under gulvet ikke er korrekt udført, idet flere er slået sammen. Dette er ej heller nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 3a. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Gulvafløb – Skjulte forhold vedrørende rørføring under gulv.
Ad 3a. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen af de 4 gulvafløb kan det ses, at i fyrrum og vaskerum er der mindre fri betonpuddskant mellem afløb og rist, billede 18 + 19, at der på gæstetoilet er anvendt 1 forhøjelsesring, men stadig mindre fri betonpuddskant mellem skål og ringen, og endelig i bruseniche bemærkes også mindre beton/puddskant mellem skål og forhøjelsesringe. På badeværelset er det oplyst af aut. VVS-installatør, at der er 3 afløb, der løber til brusenichens afløb, fra håndvask, badekar og gulvafløb. Der er imidlertid kun 2 tilslutninger i brusenichens gulvafløb, og idet de skal have separate afløb må 2 stk. være tilsluttet hinanden under gulvet. Dette er ikke lovligt.
Ad 3a. Konklusion:	De 4 gulvafløb bør skiftes og udføres korrekt. Forholdet med rørføring i badeværelsesgul-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	vet må ændres og gøres lovligt.
Ad 3a. Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapporten på side 8, punkt 6.4 gulvafløb noteret: <i>Karakter K1 – Der er forhøjelsesring i gæstetoilet.</i> <i>Note:</i> <i>Der skønnes ikke at være risiko for udsivning.</i> Det er imidlertid syn- og skønsmandens opfattelse, at dette ikke er fyldestgørende for forholdene, idet der som nævnt er synlig beton/pudskant, dvs. ikke korrekte samlinger af gulvafløb – rist m.m. i alle de fire nævnte gulvafløb. Forholdet med samlinger af afløbsledningen fra håndvask, badekar og gulvafløb skønner syn- og skønsmanden, dels er skjulte forhold for BS, dels et område, hvor der er tale om specialviden, hvilket bekræftes med, at der er tale om et autoriseret fag.
Ad 3a. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 6.4, karakteren K3: Der er mindre fri beton/pudskant mellem afløbsskåle og afløbsriste m.m. i gulvafløb i fyrrum, vaskekælder, gæstetoilet og bruseniche. <i>Note:</i> Forholdet kan medføre unødigt opfugtning og fugt i/bagved tilstødende konstruktioner.
Ad 3a. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til udskiftning af gulvafløb skønnes til kr. 10.000,- pr. stk. Vedrørende omlægning af afløbsrørene på badeværelset skønnes det til kr. 30.000,- - 40.000,- afhængig af gulvvarme m.m.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3a. Forbedringer:	Forbedringsværdien af de oprindelige gulv-afløb i vaskekælder, fyrrum og gæstetoilet skønnes til 80%. Gulvafløbet i brusenichen er nyere, og her skønnes forbedringen kun til 20%. Der skønnes ikke forbedringer ved omlægning af afløbsledninger/rør på det nye badeværelse.
Ad 3a. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3a. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4a. Oversigt over klagepunkter:	Fejl på regulering af gulvvarme
Ad 4a. Klagers påstand:	Synlige fejl på regulering af gulvvarme i køkken, gang, stue og badeværelse. I tilstandsrapporten er kun beskrevet fejlene ved regulering af gulvvarme i køkken og gang. Varmereguleringen i stue og badeværelser har lignende fejl. Fejlene er dyre at udbedre. Huset er styret ved et IHC system, som mangler en reguleringsenhed. Var KK blevet gjort opmærksom på fejlene i en tilstandsrapport, havde KK gjort købet betinget af et nedslag i pris. Fejlene er endnu ikke blevet udbedret. Et groft overslag for udbedringer udgør kr. 20.000,-.
Ad 4a. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdet er ikke omfattet af Huseftersynsordningen, og er ikke en skade eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade.
Ad 4a. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der var "god" gulvvarme i bl.a. gang og køkken. I kælderen kan det ses ved fordelerrangementet til gulvvarmen, at der ikke er monteret styringshuse/reguleringsventiler på kredsene til gulvvarmen i stuepanel, se billede 20.
Ad 4a. Konklusion:	Der bør monteres den manglende reguleringsmulighed af aut. VVS-installatør.
Ad 4a. Fejl og forsømmelser:	Ingen – Det vurderes, at der er tale om et funktionsforhold og jf. side 3 i tilstandsrapporten og når sælger ikke har oplyst noget om forholdet, har BS ikke skærpet undersøgelsespligt. At der ikke er monteret styring på fordelerrangementet vurderer syn- og skønsmanden, at det vil man kun opdage, hvis man har specialviden (aut. VVS-installatør) og ikke et forhold en gennemsnitlig beskikket bygningssagkyndig med baggrund som en-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	ten arkitekt, konstruktør eller ingeniør vil registrere.
Ad 4a. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen, med henvisning til ovenstående.
Ad 4a. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK har fået oplyst en pris på kr. 20.000,- til montering af styring på varmekredsen. Syn- og skønsmanden vurderer dette i den høje ende, og skønner, det kan udføres ca. 25% billigere.
Ad 4a. Forbedringer:	Ingen – En varmekilde bør kunne reguleres fra monteringstidspunktet.
Ad 4a. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4a. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5a. Oversigt over klagepunkter:	Fejl på vinduesrammer i spisestue og soveværelse
Ad 5a. Klagers påstand:	Synlige fejl på vinduesrammer i spisestue og soveværelse. Vinduesrammerne er skæve, man kan se ud ved kanten af vinduet og luften udefra suser ind i siderne af vinduerne. KK's rådgiver skønner, at vinduerne skal erstattes for at udbedre fejlen. Fejlene er dyre at udbedre. Var KK blevet gjort opmærksomme på fejlene i en tilstandsrapport, havde KK gjort købet betinget af et nedslag i pris. Fejlene er endnu ikke blevet udbedret. Et groft overslag for udbedringer udgør kr. 50.000,-.
Ad 5a. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdet er ikke en skade og giver ikke nærliggende risiko for skade. Forholdet hører under almindelig slid og ælde.
Ad 5a. Der kunne konstateres følgende:	Ved nærmere besigtigelse af vinduer i spisestuen og soveværelse kan det ses, at de ikke er helt symmetrisk monterede mellem gående ramme og karme, billede 21, og ved spisestuevinduet er det muligt at få et stykke papir ind i sprækken på den ene side af ramme/karm, dvs. de er ikke helt tætsluttende.
Ad 5a. Konklusion:	Det skønnes, at de 2 vinduer oprindeligt ikke har været helt justeret ind og mange vinduesfabrikanter har servicefolk, der er specialister til det, hvorfor det skønnes, at vinduer kan reguleres på plads. Der må evt. monteres nye tætningslister m.m.
Ad 5a. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Det er syn- og skønsmandens opfattelse, at det ikke er en umiddelbar besigtigelse og kontrolform en BS skal udføre ved et vindue, hvor det primært går på nedbrudt træ og lignende skader. Trækgener, hvor tætte de er, skønnes under

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	drift/vedligeholdelse af bygningen.
Ad 5a. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen. Det skønnes, vinduer kan justeres/tættes for kr. 4.000,-.
Ad 5a. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen – vedligeholdelse.
Ad 5a. Forbedringer:	Ingen.
Ad 5a. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5a. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6a. Oversigt over klagepunkter:	Råd i bunden af udhusdør
Ad 6a. Klagers påstand:	Synlig fejl på udhusdør (råd i træværk). Døren skal erstattes, da den snart falder sammen. Fejlen er dyr at udbedre. Var KK blevet gjort opmærksom på fejlen i en tilstandsrapport, havde KK gjort købet betinget af et nedslag i pris. Fejlen er endnu ikke blevet udbedret. Et groft overslag for udbedringer udfør kr. 10.000,-.
Ad 6a. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved besigtigelsen for udarbejdelsen af tilstandsrapporten var der ikke synlige skader.
Ad 6a. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen af udhusdøren og prøvestikning nederst kunne der konstateres påbegyndende nedbrudt træ og delaminering (sprækker i limtræ) i bunden af udhusdøren, billede 22.
Ad 6a. Konklusion:	Skaden nederst i døren skønnes ikke at kunne repareres lokalt og døren må udskiftes.
Ad 6a. Fejl og forsømmelser:	Det er syn- og skønsmandens opfattelse, at forholdet burde være registreret i tilstandsrapporten, hvor bygning B udhus/garagen indgår i besigtigelsen og skader skal registreres tilsvarende hovedbygningen, når der er tale om standard trædøre som her.
Ad 6a. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt 4.1, K2: Der er påbegyndende nedbrudt træ i bunden af udhusdøren. Note: Restlevetiden af døren skønnes begrænset.
Ad 6a. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til en udskiftning af døren skønnes til kr. 12.500,-.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6a. Forbedringer:	Med henvisning til, der er tale om en ældre udhusdør, med heraf kortere levetid, skønnes forbedringen til 75%.
Ad 6a. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6a. Eventuelt:	Ingen.