

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16144

Besigtigelsesdato:	7. november 2016
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. Krybekælder, som er støttet op af stolper på løse mursten, revnedannelser i krybekælderen.
2. Dampspærre/plastik er monteret på den kolde side i krybekælderen.
3. Nedbøjning af bjælke i stue/køkken.
4. Fugtproblemer i samtlige gulve i stueetagen. Med vaskebræts-effekt.
5. Manglende ventilation af krybekælder. Forholdet i tidligere veranda kan ses udefra, hvor der ikke er ventilationsåbninger.
6. Manglende ventilation i kip og ved ovenlysvinduer.
7. Garage, spær på garagetaget – se pkt. 19.
8. Tidligere udhus, for lav taghældning.
9. Tidligere udhus, manglende ventilation i tagfod kombineret med anvendelse af tæghætter i strid med gældende regulment.
10. Tidligere udhus, der er støbt direkte på jord uden isolering og drænlæg.
11. Tidligere veranda, manglende ventilation af taget.
12. Tidligere veranda, tagrender løber direkte ind i facaden.
13. Tidligere veranda, tagrenderne har utætte samlinger, som er tætnet med et tjæreprodukt uden lang levetid.
14. Tagpladerne på hovedhus er samlet forkert, og med forkerte overlæg.
15. På badeværelset mangler der fald i direkte vandbelastet zone.
16. Tagrender på hovedhus har utætte samlinger.
17. Nedbøjning af drager mellem køkken og entré – udgår – er også pkt. 3.
18. Utilstrækkeligt fundament – kan ses i krybekælderen – udgår – se pkt. 1.
19. Garagetag er monteret på spærrender af oprindeligt udhus, som er skåret over og dermed uden bæreevne.

Skønsmandens erklæring

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, solrigt 10°C
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	
Ad 1. Klagers påstand:	Krybekælderen og fundamenter er utilstrækkeligt understøttet, der er revner i facaderne og opstillet interimistiske stolper. Forholdet er delvis beskrevet i tidligere tilstandsrapport fra april 2015, med karakteren K3, men ikke i KK's tilstandsrapport fra oktober 2015, som ejendommen er købt på. Forholdet burde være fremgået af tilstandsrapporten.
Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der var ikke adgang til krybekælder ved hans besigtigelse den 23.10.2015. Dette er nævnt på side 17 under "oplysninger til ejerskifteforsikringen" – ingen adgang til krybekælderen, og at der var tale om opklodset bjælkelag. Krav afvises.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen var der adgang til krybekælderen via dør til lille viktualierum, hvor der var åbning ind til krybekælder under hovedbygningen, se billede 4 + 5. I krybekælderen, hvor der var rimelig frihøjde på 60-70 cm, kan det ses, at der stedvis er undergravet ved de oprindelige fundamenter, mod vest og ved midterstolper. Billede 7 + 8. Derudover kan det ses, at der er opstillet supplerende interimistiske træstolper på mursten o. lign. for at supplere understøtningen af gulvet/bjælkelaget. Billede 6. Derudover er udlagt plastik på jordlaget/klaplaget i krybekælderen, skønnes af ældre dato.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes, at huset er til- og ombygget gennem årene, og i den forbindelse ændret/udført supplerende understøtninger efter behov – tidligere byggeskik. Se billede 9. Antallet og ændringer her fremstår dog visuelt noget interimistisk og vurderes ikke stabile på sigt. Der må påregnes en eftergang, understøtning af fundamenter, mest vest, men omfanget kan først endeligt opgøres ved en supplerende geoteknisk undersøgelse. Af hensyn til bygningens nuværende stabilitet skønnes arbejdet at måtte udføres indvendigt fra, hvorfor gulvet i stueplan, min. gang, køkken/alrum skal optages inkl. fjernelse/ opklodsning af køkken.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Syn- og skønsmanden skønner, det er korrekt, at BS ikke har været i krybekælderen. Det er dog ikke tilstrækkeligt, at BS kun har nævnt det på side 17. Det skulle også fremgå af side 7, punkt 2. ”Er der bygningsdele, der normalt er tilgængeligt, som ikke har kunnet besigtiges?” Hvor BS har krydset af i nej. Her skulle krydset af i ja og svaret f.eks.: Ingen adgang til krybekælder pga. manglende lem samt ”som oplyst ved syn- og skønsforretningen”, at viktualiekælderen var fyldt op med byggematerialer ved besigtigelsen. Det skønner syn- og skønsmanden umiddelbart er korrekt.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	Det er imidlertid syn- og skønsmandens opfattelse, at BS har haft øget fokus/undersøgelsespligt på krybekælderens konstruktioner, ud fra oplysningerne fra den tidligere tilstandsrapport af april 2015, som BS har haft, og også skulle opspore. I denne er der på side 9 nævnt: <i>"K3 krybekælder er delvis udgravet og understøtning af gulve og dele af vægge er mangelfuld, med risiko for sammenstyrtning.</i> <i>Udført med ikke fastgjorte stolper, løse mursten m.v."</i> Når BS har denne oplysning, burde BS gøre meget for at skaffe adgang/undersøge adgangsforholdene til krybekælderen. De oplysninger, som BS har, skønner syn- og skønsmanden kun at kunne undlade fra tilstandsrapporten ved at f.eks. spørge ind til sælger, hvad de havde gjort ved forholdet med krybekælder, og så have fået skrevet det ind i sælgerskemaet – spørgsmål side 14, pkt. 4.2. Sp. 4.2: Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrarfunderet efter opførelsen)? Her kunne være noteret, hvad der evt. var udført. I dette tilfælde er sælgeroplysningerne ikke udfyldt med henvisning til "Der er ikke udført sælgeroplysninger, idet ejer af ejendommen aldrig har beboet denne". Når BS ikke kan få afkræftet forholdet/skaden, fra sælger eller visuelt, burde der i tilstandsrapporten være nævnt: <i>UN – I tidligere tilstandsrapport af april 2015 er nævnt K3.</i>

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende: <i>"K3 krybekælder er delvis udgravet og understøtning af gulve og dele af vægge er mangelfuld, med risiko for sammenstyrtning.</i> <i>Udført med ikke fastgjorte stolper, løse mursten m.v."</i> <i>Der er ikke adgang til krybekælder, hvorfor det ikke kan afklares, om forholdet er udbedret.</i> BS kan kun udlade alvorlige skader fra tilstandsrapporten, såfremt han kan se, de er udbedret, eller med rette kan formode, de er udbedret.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der kan først vurderes et endeligt overslag om udbedringsomkostninger, når der er foretaget en endelig geoteknisk vurdering af, hvor meget der skal understøttes/opklodses m.m., men idet det skal ske indvendigt fra, er der væsentlige følgegeomkostninger. Et skøn er min. kr. 200.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Ved ekstrarunderinger – ingen, såfremt gulve og køkken genbruges.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Oversigt over klagepunkter:	
Ad 2. Klagers påstand:	Der er monteret plastik på undersiden af etageadskillelse i krybekælder, der kan virke som fejlplaceret dampspærre. Punktet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 2. Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS henviser til, at krybekælderen ikke er besigtiget. Punktet afvises.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen i krybekælderen kan det ses, at der er opsat PVC-folie af ukendt type på den største del af etageadskillelsen mod gulvkonstruktion i stueplan. Billede 7 + 10. Plastikken kan virke som en fejlplaceret dampspærre, idet det er placeret på den kolde side af isoleringen. Der målttes ikke forøget fugt i konstruktion eller sås tegn på skade.
Ad 2. Konklusion:	Isoleringstykkelsen skønnes til ca. 100-150 jf. energimærket og besigtigelse, og det er syn- og skønsmandens opfattelse, at der sjældent ses skader som følge af fejlplaceret plastik i krybekælder og loftsrum ved disse isoleringstykkelser. Den bør dog fjernes.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Idet BS ikke har været i krybekælderen, har han naturligvis ikke set forholdet. Det er dog syn- og skønsmandens vurdering, at BS ikke har forklaret det tydeligt nok – se klagepkt. 1.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K3 – Der er opsat plastik på undersiden af isoleringen/etageadskillelsen i krybekælderen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	Note: Forholdet kan virke som en fejlplaceret dampspærre og medføre fugtskader.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skønnes nødvendigt at fjerne plastikken og evt. supplere med noget opstropning med ståltråd. Omkostningerne skønnes til kr. 5.000,- Hvorvidt der er dampspærre under de nyere gulve er et skjult forhold.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Oversigt over klagepunkter:	
Ad 3. Klagers påstand:	Åbningen mod køkken/alrum er blevet forøget i forbindelse med istandsættelse af ejendommen, hvorfor der er nedbøjning af bjælke i stue/køkken, da der er fjernet vægge og etableret nyt støbt gulv/badeværelset på 1. sal. Det har været nødvendigt at opsætte soldater/midlertidige understøtninger. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 3. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdet er ikke kommenteret.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen var der opsat 2 stk. soldater under bjælkerne ved overgangen entré – køkken/alrum. Billede 11 + 12. Visuelt kan det ses, at der er mindre nedbøjningsskade 3-4 cm på midten. Det vides ikke, om nedbøjningen ville være større, såfremt soldaterne ikke havde været opstillet.
Ad 3. Konklusion:	KK's byggesagkyndige har undersøgt forholdet og konkluderet, at der skal foretages supplerende understøtning/udbedringer ved ændring af konstruktionen. Dette vurderes korrekt., idet eksisterende forhold ikke skønnes at kunne dokumenteres statistisk.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ved en visuel besigtigelse i stueplan skønnes nedbøjningen ikke mere, end hvad der kan ses i tilsvarende bygninger af samme alder, og derfor ikke et forhold, der nødvendigvis ville være nævnt i en tilstandsrapport. Selvom BS havde været i krybekælderen, skønnes han ikke nødvendigvis at have fokus på bjælken i stueplan, idet det primært vurderes at være et dimensionerings-spørgsmål.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der bør udføres et statik projekt, men det skønnes, at træbjælker bør skiftes til lim-træsdrager (evt. stålbjælker) og bærende væg i stue nedtages og erstattes af stålsøjle til fundament og nye, lette vægge. Omkostningerne skønnes til kr. 75.000,-.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Oversigt over klagepunkter:	
Ad 4. Klagers påstand:	Der er fugtproblemer i samtlige gulve i stue-etagen, med lidt krumning/vaskebræt effekt, når man går på dem. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 4. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdet var ikke synligt ved BS' besigtigelse, og i øvrigt er han enig i KK's byggesagkyndiges vurdering, at der er tale om udtørring.
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen kan det visuelt ses, at der er vaskebræt effekt ved gulvbrædderne. Billede 13 + 14. Der kunne ikke måles forøget fugt i brædderne.
Ad 4. Konklusion:	Det skønnes, at der er tale om udtørring – svind på oversiden, idet gulvbrædderne ikke har været afklimatiserede ved lægningen i forbindelse med istandsættelse af bygningen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen, idet forholdet ikke var synligt ved BS' besigtigelse. Der er derfor tale om en skjult skade.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til en afslibning og 3 gange lak skønnes til kr. 15.000,-
Ad 4. Forbedringer	Ingen.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Oversigt over klagepunkter:	
Ad 5. Klagers påstand:	Der mangler ventilation af krybekælderkonstruktion i tidligere veranda mod syd, der nu er inddraget i beboelsen. Der er foretaget fysisk indgreb i konstruktionen, der viser, at de nye gulvbrædder blot er udlagt på den eksisterende gulvkonstruktion. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 5. Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS henviser til, at krybekælder ikke er besigtiget.
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Der er ventilationsåbninger i soklen på hovedbygningen, hvorfor det skønnes at være ved tidligere veranda – sidebygning, syd. Ved besigtigelsen kan det ses, at soklen fremstår uden åbninger/riste, indvendigt er der nyt trægulv. Trægulvet indvendigt fremstår med de tidligere nævnte vaskebræt effekter pga. skønnet udtørring. Der skønnes ikke tidligere at have været ventilationsriste i soklen, hvorfor det må formodes, at ny gulvkonstruktion er opbygget korrekt, evt. som terrændæk, idet en BS ikke skal foretage fysiske indgreb ved sin besigtigelse.
Ad 5. Konklusion:	Der skal etableres ventilationsriste i soklen – skønnet 6 stk. At gulvkonstruktion ikke er udført i henhold til BR10, i forbindelse med en byggetilladelse, har ikke noget med Huseftersynsordningen at gøre, og skønnes at vedrøre tidligere ejer.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen, med henvisning til, at hvorledes gulvkonstruktionen er opført i tidligere veranda er et skjult forhold, og at konstruktionen tidligere skønnes udført uventileret.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til etablering af ventilationsriste skønnes til kr. 7.500,-.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Oversigt over klagepunkter:	
Ad 6. Klagers påstand:	Der mangler ventilation i kip og ved ovenlysvinduer i tagdækningen på hovedbygningen. Der er ikke etableret ventilation i kip og ved ovenlysvinduer, og taget har derfor ikke den foreskrevne ventilation. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 6. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er tale om et forhold, der kun kan konstateres, såfremt der foretages destruktive indgreb – forholdet er ikke omfattet af Huseftersynsordningen.
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Tagdækningen på hovedbygningen er et metalpladetag, af ukendt fabrikat. Taghældning ca. 45°. Ved den udvendige besigtigelse ses tagpladerne noget varierende – skævt lagt og skønnes ikke håndværksmæssigt korrekt udført. Der henvises til punkt 14. Ved besigtigelsen kan det ikke ses evt. ventilerede studse i tagfladen, hvilket ej sjældent kan ses ved metalpladetag. Billede 15 + 17. Der bør være en form for ventilation ved kippen (toppen) og tagfod. Hvorvidt der er en form for sprækker ved rygningsplader, og hvordan den evt. er etableret ved tagfoden kan ikke besigtiges uden destruktive indgreb. Indvendig er der beklædning til kip og udvendig skal BS ikke forsøge at vride eller løfte i tagplader ell. lign.
Ad 6. Konklusion:	Der bør sikres, at der er ventilation ved kip og tagfod.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Vedrørende manglende ventilation - ingen, idet der er tale om et skjult forhold.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	-
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til løft/hævning af rygningsplader og kontrol af ventilation ved tagfod skønnes til kr. 25.000,- Arbejdet forudsættes udført fra tagstige og rullestillads.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Oversigt over klagepunkter:	Garagen: Spær på garagetaget. Se punkt 19 (samme punkt).
Ad 7. Klagers påstand:	
Ad 7. Den bygningssagkyndiges forklaring:	
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	
Ad 7. Konklusion:	
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 7. Forbedringer:	
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 7. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Oversigt over klagepunkter:	
Ad 8. Klagers påstand:	Tidligere udhus/tilbygning – vest. Der er for lav taghældning. Den nye tagkonstruktion er med fladt tagpaptag, som ikke har den foreskrevne hældning på 1:40. Der står områder med vand på tag og tagpap er utæt i enkelte samlinger. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 8. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Dette punkt er fremkommet senere, og BS har ikke haft mulighed for at besigtige og kommentere punktet.
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	På det tidligere udhus/nu tilbygning, er facaden blevet forhøjet, og der er udført en ny tagkonstruktion i bjælkespær og med tagpapedækning. Tagkonstruktionen er udført skrå – se billede 18, selvom hældningen er minimal og med bagfald, idet der er lunker og står vand på tagpapedækningen, se billede 19. Taghældningen skønnes derfor ikke alle steder på de anbefalede min. 1:40.
Ad 8. Konklusion:	Der skønnes at måtte påregnes en ændring af tagkonstruktionen, idet den ikke er udført jf. BR10, men det forhold skønnes ikke at have noget med Huseftersynsordningen at gøre, idet den omhandler skadesrisiko og her skønnes det, at vandet kan løbe fra taget og principielt må der godt stå vand i mindre lunker på et tagpaptag.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Det er dog syn- og skønsmandens opfattelse, af forholdet med hældning og tagpapedækningen burde være nævnt i tilstandsrapporten som følger:

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K1 – Der er lunger og nogle buler ved den nye tagpapdækning på tilbygningen, vest. Note: Tagpapdækningen ses ikke pæn/håndværksmæssigt korrekt udført.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En evt. udbedring vil være afhængig af, hvad forholdet med BR10 og byggetilladelsen kræver, og skønnes derfor ikke relevant for Huseftersynsordningen – skjult forhold.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 8. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Oversigt over klagepunkter:	
Ad 9. Klagers påstand:	Der er ikke etableret ventilation i tagdækningen. Der er i stedet monteret ventilationstaghætter, hvilket er imod anvisningen. Det er kendt, at ventilationstaghætter på fladt tag giver opfugtningsproblemer. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 9. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det anførte klagepunkt er ikke tidligere blevet forelagt BS, og BS har således ikke haft mulighed for at besigtige forholdet, og har derfor ikke besigtiget punktet.
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse af tagpapdækningen på tilbygningen – sidebygningen vest, kan der ses indbygget ventilationsstudse i tagdækningen foroven og forneden i hvert spærfag. Billede 18. Nederst ved tagfoden kan det ses, at tagpapdækningen er ført ned og lukker for det lille tagudhæng – selve taget afvander henover garagetaget. Se billede 20.
Ad 9. Konklusion:	Ventilation af tagkonstruktion skønnes utilstrækkelig og er ikke korrekt udført. Der vil kunne komme sug, når det blæser en del, ligesom løsningen, der blev benyttet for ca. 25 år siden, men har vist sig at kræve 100% tæt dampspærre, og 2 ventilationsstudse i samme spærfag frarådes i dag. Ventilationsstudse ved tagudhæng skal blændes, og der skal åbnes for ventilationsmulighed i selve tagfoden. Tagfod ændres, og det skønnes nødvendigt at montere tagrende, der dog fortsat kan afvande på garagetaget.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Det er syn- og skønsmandens vurdering, at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten, som følgende:
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K3 – Ventilationen af den flade tagkonstruktion på sidebygningen med ventilationsstudse er ikke korrekt udført. Note: Forholdet kan medføre opfugtning i tagkonstruktion.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til ændring af tagfod til ventileret tagfod inkl. nye PVC-tagrender i konsol/rendejern skønnes til kr. 12.500,-.
Ad 9. Forbedringer:	Idet der monteres tagrende skønnes forbedring til 25%.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 9. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Oversigt over klagepunkter:	
Ad 10. Klagers påstand:	Der er alvorlige fugtproblemer i gulve i tidligere udhus/sidebygning – vest, da det nuværende terrændæk er støbt direkte ovenpå jord uden isolering eller drænlag. Det har været muligt at se denne konstruktion fra krybekælderen, hvor der er undergravet under fundamentet på det oprindelige hus indtil tilbygningen.
Ad 10. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der var ikke adgang til krybekælder ved BS' besigtigelse.
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen er der øget fugt i gulvbrædder i tilbygningen, sidste værelse og nederst i væggene. Der er skåret et hul i gulvet (fysisk indgreb), der viser, at der ikke er udført isolering, dampspærre mm. jf. det oplyste. Billede 21 + 22. I krybekælderen er der undergravet – en mindre sprække ind mod tilbygningen. Se billede 8 + 23.
Ad 10. Konklusion:	Det skønnes nødvendigt at ændre gulvkonstruktionen, dels med henvisning til fugtskaden, dels idet det ikke svarer til BR10.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at have været skade på gulvet i tilbygningen ved BS' besigtigelse og hvad end BS havde været i krybekælder, så ville det ikke være en normal undersøgelse i Huseftersynsordningen, at kravle hen og mærke efter, hvorledes en evt. konstruktion var udført under fundament/dæk i tilbygningen. BS har ikke haft nogen skærpet undersøgelsespligt, og der skønnes at være tale om skjult forhold.
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Til en ny gulvkonstruktion, jf. krav i BR10, skønnes til kr. 75.000,-.
Ad 10. Forbedringer:	Principielt bør der ikke være forbedringer, idet konstruktion burde have været isoleret. Ud fra nuværende besigtigelse kan den sættes til 50%.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 10. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Oversigt over klagepunkter:	
Ad 11. Klagers påstand:	Tagkonstruktion på tidligere veranda -sidebygning syd er den oprindelige, hvor der indvendigt er monteret 1 lag gips på den oprindelige loftskonstruktion med profilbrædder, og nyt tagpap uden på den oprindelige tagkonstruktion. Der er ikke etableret ventilation eller dampspærre, som det foreskrives af en tagkonstruktion. Konstruktionen lever hverken op til fugt eller isoleringskrav i BR10. Punktet er synligt med hensyn til manglende ventilation.
Ad 11. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er tale om forhold, der kun kan konstateres, såfremt der foretages destruktive indgreb – forholdene er ikke omfattet af Hus eftersynsordningen.
Ad 11. Der kunne konstateres følgende:	Tagkonstruktionen på tidligere veranda – tilbygning syd er en lav skrå gitterspærkonstruktion, der er dækket med nyere tagpap, se billede 24. Ved besigtigelsen ses der ingen ventilationsstudse i selve taget, idet en sådan konstruktion typisk ventileres via tagudhænget. Der kunne ses sprække i udhænget bag tagrenden – skønnet ventilationssprækker, se billede 25. Ved undersøgelsen med tommelstok skønnes sprækken dog lukket øverst, evt. i forbindelse med den udførte facadeisolering. Det er dog ikke en normal undersøgelsesmetode, når der ikke ses tegn på skade ved taget/tagkonstruktionen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Konklusion:	Det skønnes nødvendigt at etablere ventilation ved tagudhængen.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Ingen, idet der ses en sprække fra terræn i tagudhæng, og derfor har BS ikke skærpet undersøgelsespligt. Forholdet med manglende dampspærre er et skjult forhold.
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til etablering af min. 6 ventilationsriste, 2 i hver facade/tagudhæng, inkl. reetablering af facadepuds, skønnes til kr. 10.000,- inkl. rullestillads.
Ad 11. Forbedringer:	Ingen.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 11. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12 og 13. Oversigt over klagepunkter:	Punkt 12 og 13 slås sammen, idet de omhandler tagrender på tidligere veranda – sidebygning syd.
Ad 12 og 13. Klagers påstand:	De nye zinktagrender er ført ind i facadeisoleringen på hovedbygning, og er utæt i samlinger. I samlinger er tagrenderne tætnet med et tjæreprodukt, som kun har en begrænset levetid. Ved store regnskyl vil der være risiko for overløb på tagrende, som løber ind i facadeisolering på hovedbygningen. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 12 og 13. Den bygningssagkyndiges forklaring:	De anførte klagepunkter er ikke tidligere blevet forelagt for BS, og BS har derfor ikke haft mulighed for at besigtige forholdene, og kan derfor ikke kommentere disse punkter.
Ad 12 og 13. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse kan det ses, at render på sidebygning, syd er ført ind i facadeisoleringen uden endestykke skønnet fordi tagrenden på sidebygning syd var monteret, før der blev opsat facadeisolering på hovedbygningen, se billede 26. Derudover ses tjærede samlinger og tagrender skønnes ikke korrekt samlet/monteret.
Ad 12 og 13. Konklusion:	Det skønnes nødvendigt at af- og genmontere tagrender, samt at udføre korrekt afslutning med endestykke mod hovedbygningen.
Ad 12 og 13. Fejl og forsømmelser:	Det er syn- og skønsmandens opfattelse, at forholdet med tagrendeafslutning i facadeisoleringen og de tætnede samlinger burde være nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 12 og 13. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K3 – Tagrender på sidebygningen – syd er afsluttet i facadeisoleringen mod hovedbygningen samt samlinger ses tætnet med tagtjære.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Note: Forholdet giver risiko for overløb og opfugtning af facadepuds.
Ad 12 og 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til eftergang af tagrender inkl. endestykker og reparation af facadepuds skønnes til kr. 12.500,- inkl. rullestillads.
Ad 12 og 13. Forbedringer:	Ingen, der er tale om reparationer.
Ad 12 og 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 12 og 13. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 14. Oversigt over klagepunkter:	
Ad 14. Klagers påstand:	Det nye metalpladetag er forkert oplagt. Metalplader er monteret forkert i overlæg sådan, at de ikke er vandtætte i samling. Samling mellem tagplader er synlige.
Ad 14. Den bygningssagkyndiges forklaring:	De anførte klagepunkter er ikke tidligere blevet forelagt overfor BS, og BS har således ikke haft mulighed for at besigtige forholdet, og kan derfor ikke kommentere punktet.
Ad 14. Der kunne konstateres følgende:	Tagdækning på hovedbygningen er et metalpladetag af ukendt fabrikat. Taghældningen er 45° ved den udvendige besigtigelse ses tagbelægningen noget varierende – skævt lagt særligt på sydfacaden – midt tagflade, hvor overlæg særligt varierer mellem ovenlysvinduerne. Det viser tydeligt, at taget ikke er lagt håndværksmæssigt korrekt. Billede 15 + 16. Ved ovenlysvinduer kan det ses, at der er foretaget fugning/tjæret mod standardinddækningerne, der dog bl.a. mod nord gaber en del, og der skønnes risiko for fugt/vandindtrængen. Billede 27 + 28.
Ad 14. Konklusion:	Det skønnes ikke muligt blot at rette tagpladen lokalt og tætné inddækningen, hvorfor der må påregnes en generel omlægning af taget.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Det er syn- og skønsmandens vurdering, at tagdækning burde være nævnt i tilstandsrapporten, idet forholdene er synlige fra såvel terræn som ovenlysvinduer.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 14. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K3 – Tagdækningen på hovedbygningen er oplagt uens med forskellige overlæg, bl.a. mellem ovenlysvinduer – syd, samt der ses åbne inddækninger ved ovenlys, der dog er forsøgt tjærede/tætne. Note: Selvom der er undertag og ikke konstateres utætheder, skønnes tagdækningen ikke håndværksmæssigt korrekt oplagt, og der skønnes øget risiko for fugt/vandindtrængen ved inddækning/overlæg og på sigt reduceret levetid.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til nedtagning af tagdækning og lægter og oplæg i depot. • Eftergang af undertag. • Opstregning og korrekt lægning. • Udlægning af tagdækning. • Det forudsætter tagplader kan suppleres. Omkostninger skønnes til kr. 150.000,- inkl. stillads.
Ad 14. Forbedringer:	Ingen, idet det nuværende tag er nyt.
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 14. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 15. Oversigt over klagepunkter:	
Ad 15. Klagers påstand:	Faldet på gulvet er utilstrækkeligt. Det foreskrives, at der skal være en højdeforskel på min. 30 mm mellem overkant af gulvrist og dørtrin. I dag er der kun 19 mm. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 15. Den bygningssagkyndiges forklaring:	De anførte klagepunkter er ikke tidligere blevet forelagt overfor BS, og BS har således ikke haft mulighed for at besigtige forholdet og kan derfor ikke kommentere det.
Ad 15. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen kan det visuelt ses, at der er fald mod gulvafløb, og det kan bl.a. ses ved nederste flisekant på væg mod gang. Forholdet blev eftervist ved golfkugle, der trillede mod afløb, se billede 29. Det skønnes korrekt, at niveauforskel mellem overkant gulvafløbsrist og overkant flisedørtrin er under de anbefalede 30 mm – skønnes ca. 20 mm.
Ad 15. Konklusion:	Der er fornuftigt fald mod gulvafløbet i bruseområdet, og der skønnes ikke nærliggende risiko for skade, selvom der er lidt mindre opkant ved dørtrin end anbefalet, ved normal brug af badeværelset.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 15. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Såfremt BS havde valgt at kommenter punktet i tilstandsrapporten, skønnes det at skulle beskrives som K1 – Niveauforskel mellem overkant gulvrist og dørtrin er under de anbefalede 30 mm. Note: Der skønnes ikke risiko for skade, og der er fald i bruseområdet mod gulvafløb.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 15. Forbedringer:	Ingen.
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 15. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 16. Oversigt over klagepunkter:	
Ad 16. Klagers påstand:	Tagrender på hovedbygningen er utætte i lodrette samlinger. For at tætte er der smurt asfaltprodukt i samlinger, som kun har kort levetid. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 16. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det anførte klagepunkt er ikke tidligere blevet forelagt for BS, og BS har således ikke haft mulighed for at besigtige forholdet og kan derfor ikke kommentere punktet.
Ad 16. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen kunne det ses, at enkelte samlinger på tagrender var tætnet med et asfaltprodukt – skønnet pga. utæthed.
Ad 16. Konklusion:	Der må påregnes en VVS-eftergang af samlinger.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er synligt fra stige ved tagfod, og syn- og skønsmanden vurderer, det burde være nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 16. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K3 – Tagrendesamlinger på de nye tagrender ses tætnet med tjære m.m. Note: Tætning af de nye tagrender er med begrænset levetid.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til VVS-eftergang skønnes til kr. 8.000,- inkl. rullestillads. Det forudsættes, rende kan løsnes fra rendejern efter behov.
Ad 16. Forbedringer:	Ingen.
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 16. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 17. Oversigt over klagepunkter:	Punktet er gennemgået under punkt 3.
Ad 17. Klagers påstand:	
Ad 17. Den bygningssagkyndiges forklaring:	
Ad 17. Der kunne konstateres følgende:	
Ad 17. Konklusion:	
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	
Ad 17. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 17. Forbedringer:	
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 17. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 18. Oversigt over klagepunkter:	Punktet er gennemgået under punkt 1.
Ad 18. Klagers påstand:	
Ad 18. Den bygningssagkyndiges forklaring:	
Ad 18. Der kunne konstateres følgende:	
Ad 18. Konklusion:	
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	
Ad 18. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 18. Forbedringer:	
Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 18. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 19. Oversigt over klagepunkter:	
Ad 19. Klagers påstand:	Spær på garagetaget er monteret på de oprindelige spærrender på udhus, da der er lav taghøjde. Efter at taghøjden på tilbygningen med bryggers (sidebygning – vest) er blevet forhøjet, er disse spær blevet skåret over sådan, at der kun sidder enden af det oprindelige spær i murværket, og tagkonstruktionen har derfor mistet sin bæreevne. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 19. Den bygningssagkyndiges forklaring:	De anførte klagepunkter er ikke tidligere blevet forelagt overfor BS, og BS har således ikke haft mulighed for at besigtige forholdet og kan derfor ikke kommentere punktet.
Ad 19. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse i garagen kan det ses, at de røde garagespær er fastgjort/lasket ind på de sorte spærrender, der er de oprindelige spær fra udhusbygningens oprindelige tag. Billede 30. Disse spær er nu blevet skåret af i den oprindelige udhusbygning, idet facadevæggen er blevet forhøjet i forbindelse med istandsættelsen af udhus – sidebygning – vest. Billede 31. Det er ikke muligt at besigtige det i sidebygningen vest, bortset fra i el-skabet, billede 32, men det kan konkluderes ud fra udvendig besigtigelse, se billede 31.
Ad 19. Konklusion:	Det skønnes nødvendigt at forstærke tagkonstruktion på garagen ved spærrenderne ind mod sidebygningen. Idet der er tale om et let tag og en garagebygning skønnes det forsvarligt at montere konsoller, der ibores facademuren under

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	hvert spærfag i garagen.
Ad 19. Fejl og forsømmelser:	Der ses ingen tegn på skade ved tagkonstruktionen indvendigt i garagen, og syn- og skønsmanden vurderer, at det ikke umiddelbart er en konklusion, som en BS skal drage ved en visuel besigtigelse for udarbejdelse af en tilstandsrapport. Det skønnes at ligge i en mangelgennemgang af en byggesag inkl. tegningsmateriale m.m.
Ad 19. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til montering af konsolbeslag på facaden under spærender i garagen skønnes til kr. 10.000,-.
Ad 19. Forbedringer:	Ingen.
Ad 19. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 19. Eventuelt:	