

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skimmel på undertag 2. Fejl i forhold til undertagets levetid, som udløber i 2020 og ikke som nævnt 2040 3. Søjle i kælder. 4. Vinduerne er ikke kun ramt af begyndende råd, ligesom flere af vinduerne er ulovlige. 5. Dørene i annekset skal skiftes omgående, ligesom der mangler inddækning, tagrende og nedløb mod øst og inddækningen mellem de to tagflader ved anneks og vaskehus, er ikke tæt i samling ved nordgavl på anneksbygning. 6. Fliser i køkken i stueetagen mangler vedhæftning. 7. Væsentlige problemer med badeværelset på 1. sal.
Klagers påstand:	Ad. 1. Skimmel på undertag Ad. 2. Fejl i forhold til undertagets levetid, som udløber i 2020 og ikke som nævnt 2040 Ad. 3. Søjle i kælder. Ad. 4. Alle vinduer bør udskiftes indenfor 3-4, hvilket ikke er i overensstemmelse med oplysningerne i deres tilstandsrapport. Ad. 5 Dørene i annekset skal skiftes omgående, ligesom der mangler inddækning, tagrende og nedløb mod øst og inddækningen mellem de to tagflader ved anneks og vaskehus, er ikke tæt i samling ved nordgavl på anneksbygning. Ad. 6. Fliser i køkken i stueetagen mangler vedhæftning. Ad. 7. Væsentlige problemer med badeværelset på 1. sal.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige har ikke afgivet forklaring til nævnenes hus. (Rettet tekst fra svarmail til xx - xx af 22. juni 2022 fra xx) Implicerede parter er enige i rettet tekst indhold. Med præcis samme begrundelse, som anført af repræsentanten for forsikringsselskabet, afviser jeg, at der er grundlag for at gøre erstatningskrav gældende mod mig som bygningssagkyndig.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Temp. 9°C – overskyet.
Øvrige forhold:	Revision 1. af 20/1-2022 og revision 2. af 24/1-2022 manglede ved gennemgangen. Materialet er tilsendt alle implicerede parter. Nye forhold: 1. Sålbank er med bagfald og manglende tætning mellem sålbænk og vinduer mod øst på garage, litra B i tilstandsrapport. Behandlet under klagepunkt 5. 2. Taghældning er for lille og tagsten er med revner og afskalninger på tag mod sydvest på garage, litra B i tilstandsrapport. Behandlet under klagepunkt 5. Anneks nævnt i klagepunkt nr. 5 er garage, litra B i tilstandsrapport.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Huset er et helårshus, opført i 1914 og renoveret i nyere tid. Tagbelægning, falstagsten – oplægningstidspunkt/år er 2000 i henhold til tilstandsrapport H-21-xxxxx-xxxx - revision 2. af 24. januar 2022. Undertag, banevare plast– oplægningstidspunkt/år er 2000 i henhold til tilstandsrapport H-21-xxxxx-xxxx - revision 2. af 24. januar 2022. Tagbelægning er rød vingeteglsten og undertag er banevare af tekstil. Loftrummet er beliggende over værelser mod syd, trapperum/gang samt badeværelse. Badeværelse er uden rumaftræk, men der er oplukkelig dør. Forholdet er noteret i tilstandsrapport, skade nr. 8, under punkt: Skader inde i beboelse. Beboelse – 1.sal Badeværelse. Vurdering Grå Skade: Der er ikke monteret fast rumaftræk. Risiko: - Bemærkning: Der er dog oplukkelig dør til ventilation. Skade 1. Der er misfarvninger på undertag i loftrum af større omfang, jævnt fordelt over et større område. Se foto 5 – 10 nr. Skade 2. Isolering er ført ud til undertag i loftrum. Der er ingen ventilationsåbninger ned langs skråvægge og ingen ventilationsstudse ved skråvægge og i rygning. Se foto 5,7 og 10 Forholdene er konstateret fra stige ved loftlem. Skade 3. Loftlem er uisolereet og utæt. Se foto 12
Ad 1. Konklusion:	Skade 1. Skimmeldannelse på undertag. Da det er et større område der er dækket af misfarvninger skal det først fastslås om der er tale om svamp og derefter hvilken behandlingsmetode der er bedst i det konkrete tilfælde. Det kræver kontakt til et professionelt svampebekæmpelsesfirma. Ved konstatering af svamp kan en professionel afrensning foregå

	ved hjælp af damp eller varme sammen med grundig støvsugning. Det kan også foregå ved kemisk rens og ved at bruge is til at fryse svampene væk. Årsagen til misfarvningerne skal fjernes før en behandling af misfarvningerne kan påbegyndes. Skade 2. Manglende ventilation. Der monteres tudsten i tagbelægning i passende antal i henhold til gældende anvisninger og vejledninger ved tagfod og ved rygning, samt udluftningsstudser i undertag. Det sikres at der er fri ventilation langs skråvægge fra tagfod til rygning. Skade 3. Loftlem er uisolereet og utæt. Der udføres en lem med tætningslister og isolering som slutter tæt til karm.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaderne skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader inde i beboelse – Beboelse – 1.sal - tagrum. Med vurderingen: Rød(skade 1.) Rød (skade 2.) Rød (skade 3.) Skaderne er ikke rapporteret i tilstandsrapporten af BS, hvorfor rapporten ikke er retvisende.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Skade 1. Skimmeldannelse på undertag. <i>Vurdering:</i> Rød <i>Skade:</i> Der er misfarvninger på undertagsdug af større omfang, jævnt fordelt over et større område i loftrum. <i>Risiko:</i> Forholdet vil forsat udvikle sig. Ved ophold i rummet kan det være forbundet med sundhedsrisiko. <i>Bemærkning:</i> Forholdet vurderes at skyldes manglende ventilation, manglende eller utæt dampspærre. Skade 2. Manglende ventilation. <i>Vurdering:</i> Rød <i>Skade:</i> Udluftning/ventilation er utilstrækkelig da isolering er ført helt ud mod undertag i loftrum, samt ned langs skråvægge. Endvidere er der manglende ventilations studse/spalter i kip. <i>Risiko:</i> Forholdet indebærer risiko for fugtophobning og dermed følgeskader.

	<i>Bemærkning:</i> Der er konstateret misfarvninger på undertagsdug som følge af forholdet. Skade 3. Loftlem er uisoleret og utæt. <i>Vurdering:</i> Rød <i>Skade:</i> Loftlem er utæt, uden tætningsliste og uisoleret. <i>Risiko:</i> Der er risiko for kondensdannelse og dermed følgeskader. <i>Bemærkning:</i> Der er konstateret misfarvning i loftrum som medvirkende årsag til forholdet.																				
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skade 1., skade 2. og skade 3. Skade 1. Skimmeldannelse på undertag. Det skal fastslås om der er tale om svamp og derefter hvilken behandlingsmetode/ udbedringsmetode der er bedst i det konkrete tilfælde før der kan udføres et kvalificeret overslag. Det kræver kontakt til et professionelt svampebekæmpelsesfirma. Et groft skøn, ud fra det misfarvede områdes størrelse, vil skønnet ligge på mellem 70.000,- - 100.000,- inkl. moms. Skade 2. Manglende ventilation. Det skønnes at arbejdet kan udføres for: <table> <tr> <td>Materialer:</td> <td>10.000,-</td> </tr> <tr> <td>Arbejds løn: 37,5 t á 600,00</td> <td><u>22.500,-</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td>32.500,-</td> </tr> <tr> <td>Moms 25%</td> <td><u>8.125,-</u></td> </tr> <tr> <td>Samlede, skønnede omkostninger.</td> <td><u>40.625,-</u></td> </tr> </table> Skade 3. Loftlem er uisoleret og utæt. Det skønnes at arbejdet kan udføres for: <table> <tr> <td>Materialer:</td> <td>1.500,-</td> </tr> <tr> <td>Arbejds løn: 10 t á 600,00</td> <td><u>6.000,-</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td>7.500,-</td> </tr> <tr> <td>Moms 25%</td> <td><u>1.875,-</u></td> </tr> <tr> <td>Samlede, skønnede omkostninger.</td> <td><u>9.375,-</u></td> </tr> </table>	Materialer:	10.000,-	Arbejds løn: 37,5 t á 600,00	<u>22.500,-</u>		32.500,-	Moms 25%	<u>8.125,-</u>	Samlede, skønnede omkostninger.	<u>40.625,-</u>	Materialer:	1.500,-	Arbejds løn: 10 t á 600,00	<u>6.000,-</u>		7.500,-	Moms 25%	<u>1.875,-</u>	Samlede, skønnede omkostninger.	<u>9.375,-</u>
Materialer:	10.000,-																				
Arbejds løn: 37,5 t á 600,00	<u>22.500,-</u>																				
	32.500,-																				
Moms 25%	<u>8.125,-</u>																				
Samlede, skønnede omkostninger.	<u>40.625,-</u>																				
Materialer:	1.500,-																				
Arbejds løn: 10 t á 600,00	<u>6.000,-</u>																				
	7.500,-																				
Moms 25%	<u>1.875,-</u>																				
Samlede, skønnede omkostninger.	<u>9.375,-</u>																				
Ad 1. Forbedringer:	Skade 1., skade 2. og skade 3. Da alle tre forhold er indbyrdes forbundne vil udbedring af forholdene være en 100% reparation.																				

	Skade 1. Skimmeldannelse på undertag. Udbedring af forholdet er en 100% reparation. Skade 2. Manglende ventilation. Udbedring af forholdet er en 100% reparation. Skade 3. Loftlem er uisoleret og utæt. Udbedring af forholdet er en 100% reparation.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2.	Tagbelægning, falstagsten – oplægningstidspunkt/år er 2000 i henhold til tilstandsrapport H-21-xxxxx-xxxx - revision 2. af 24. januar 2022. Undertag, banevare plast– oplægningstidspunkt/år er 2000 i henhold til tilstandsrapport H-21-xxxxx-xxxx - revision 2. af 24. januar 2022. Tagbelægning er rød vingeteglsten, ”åben tagdækning” og undertag af frit hængende lette banevare af tekstil. Se foto 4 og 9
Ad 2. Konklusion:	Formel fejl. Hvis undertag ønskes udskiftet, tages vingetagsten ned til genbrug. Lægter tages ligeledes ned og undertag fjernes. Inden montering af nyt undertag sikres det at der er tilstrækkelig ventilation i tagrum og ned langs skråvægge. Nyt undertag og afstandslister samt lægter monteres på ny. Alt i henhold til leverandørens anvisninger. Vingetagsten monteres igen. Alt i henhold til leverandørens anvisninger.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Formel fejl. Under materialer/tagets restlevetid skulle materialer være korrekt

	oplyst og derefter genereret til tagets restlevetid.										
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Under punkt: Oplysninger til ejerskifteforsikring. Tag: Tagbelægning af rød vingeteglsten, undertag, banevare af tekstil.										
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Hvis forholdet ønskes udbedret skønnes arbejdet at kunne udføres for: <table> <tr> <td>Materialer: Undertagsdug, lægter mv.</td><td>25,000,-</td></tr> <tr> <td>Arbejds løn: 187,5 t á 600,00</td><td><u>112.500,-</u></td></tr> <tr> <td></td><td>137.500,-</td></tr> <tr> <td>Moms 25%</td><td><u>27.500,-</u></td></tr> <tr> <td>Samlede, skønnede omkostninger.</td><td><u>171.875,-</u></td></tr> </table>	Materialer: Undertagsdug, lægter mv.	25,000,-	Arbejds løn: 187,5 t á 600,00	<u>112.500,-</u>		137.500,-	Moms 25%	<u>27.500,-</u>	Samlede, skønnede omkostninger.	<u>171.875,-</u>
Materialer: Undertagsdug, lægter mv.	25,000,-										
Arbejds løn: 187,5 t á 600,00	<u>112.500,-</u>										
	137.500,-										
Moms 25%	<u>27.500,-</u>										
Samlede, skønnede omkostninger.	<u>171.875,-</u>										
Ad 2. Forbedringer:	Udbedring af forholdet er en 100% forbedring.										
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.										
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.										

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3.	Søjle/understøtning er placeret i kælderrum/fyrrum/teknikrum. Søjle/understøtning bærer en bjælke i etageadskillelse over mellemgang/trapperum. Bjælke er med laske ved indvendig kældervæg som ligger af på murværk. Se billed nr.15 Mellem varmeenheder er søjle/understøtning placeret. Søjle hviler af på kældergulv af beton og er fastgjort på siden af etagebjælke. Se billed nr. 13,14, 16 og 17
Ad 3. Konklusion:	Ingen skade. Der er ikke konstateret nogen følgeskader som følge af forholdet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen skade – ingen fejl og forsømmelser. Forholdet skal ikke rapporteres i tilstandsrapporten af BS. da der ikke er synlig skade eller risiko for skade, hvorfor rapporten er retvisende.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Forholdet skal ikke vurderes i en tilstandsrapport.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen skade. Forholdet skal ikke vurderes i en tilstandsrapport.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen forbedring. Forholdet skal ikke vurderes i en tilstandsrapport.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.

Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4.	Vinduerne i beboelsesbygning er udført af træ. Vinduer og ovenlysvinduer i værelser på 1.sal mod syd opfylder ikke krav til redningsåbninger. Se billed nr. 18-23 Oplukkeligt vindue til værelse på 1.sal mod nord er uden værn. Se billed nr. 24
Ad 4. Konklusion:	Der er ikke trænedbrydning i vinduer og døre mod nord, øst og vest. Vinduer og ovenlysvinduer i værelser på 1.sal mod syd opfylder ikke krav til redningsåbninger. Forholdet kan udbedres ved at etablere røgalarmanlæg, der er tilsluttet lysnettet og med batteribackup. Boligen skal dog opfylde BR18's vejledning til Kap. 5 – brand. Oplukkeligt vindue i værelse på 1.sal mod nord er uden værn. Forholdet kan udbedres ved at etablere værn foran vindue så der ikke opstår risiko for pludseligt fald. Værn skal udføres således at det kan slås til side/åbnes i tilfælde af brand.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skaderne skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader uden på beboelse – Beboelse – Døre/vinduer/porte Med vurderingen Rød Skaderne er ikke rapporteret i tilstandsrapporten af BS, hvorfor rapporten ikke er retvisende. Bs har i tilstandsrapporten noteret følgende skader under litra A, Skader uden på beboelse – Beboelse – Døre/vinduer/porte Vurdering: Grå Skade: Termorude i vinduer mod nord i gavltrekanen er punkteret. Risiko: En punkteret termorude bliver med tiden uklar. Bemærkning: - Vurdering: Gul

	Skade: Der er begyndende nedbrydning nederst i vinduer mod syd. Risiko: Der er risiko for, at træet nedbrydes yderligere. Bemærkning: - Der er ingen forbehold noteret vedrørende forholdene i tilstandsrapporten.										
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	(Vinduer opfylder ikke krav til redningsåbninger.) Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader uden på beboelse – Døre/vinduer/porte. <i>Vurdering:</i> Rød <i>Skade:</i> Der er ikke den påbudte redningsåbning i vinduer mod syd til værelser på 1.sal <i>Risiko:</i> Der er risiko for personskade ved brand. <i>Bemærkning:</i> Der var ikke krav om redningsåbning ved husets opførelse. Forholdet gør det dog svært eller umuligt at komme ud ved brand og for redningsmandskab at komme ind i huset. Skaden er ikke noteres i tilstandsrapporten af Bs, hvorfor rapporten ikke er retvisende. (Oplukkeligt vindue er uden værn.) Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader uden på beboelse – Døre/vinduer/porte. <i>Vurdering:</i> Rød <i>Skade:</i> Oplukkeligt vindue til værelse på 1.sal mod nord er uden værn. <i>Risiko:</i> Der er risiko for pludseligt fald og dermed personskade. <i>Bemærkning:</i> - Skaden er ikke noteres i tilstandsrapporten af Bs, hvorfor rapporten ikke er retvisende.										
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	(Vinduer opfylder ikke krav til redningsåbninger.) Det skønnes at arbejdet kan udføres for: <table> <tr> <td>Materialer:</td> <td>3.500,-</td> </tr> <tr> <td>Arbejds løn: 10 t á 600,00</td> <td><u>6.000,-</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td>9.500,-</td> </tr> <tr> <td>Moms 25%</td> <td><u>2.375,-</u></td> </tr> <tr> <td>Samlede, skønnede omkostninger.</td> <td><u>11.875,-</u></td> </tr> </table> (Oplukkeligt vindue er uden værn.)	Materialer:	3.500,-	Arbejds løn: 10 t á 600,00	<u>6.000,-</u>		9.500,-	Moms 25%	<u>2.375,-</u>	Samlede, skønnede omkostninger.	<u>11.875,-</u>
Materialer:	3.500,-										
Arbejds løn: 10 t á 600,00	<u>6.000,-</u>										
	9.500,-										
Moms 25%	<u>2.375,-</u>										
Samlede, skønnede omkostninger.	<u>11.875,-</u>										

	Det skønnes at arbejdet kan udføres for: Materialer: 3.500,- Arbejds løn: 10 t á 600,00 <u>6.000,-</u> Moms 25% <u>9.500,-</u> Samlede, skønnede omkostninger. <u>2.375,-</u> <u>11.875,-</u>
Ad 4. Forbedringer:	Udbedring af forholdende er en 100% reparation.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5.	Terrassedør mod øst i garage, litra B (anneks) er med trænedbrydning i bundstykke og i dørblad/karm. Se billed nr.27, 29 -31 Terrassedør mod nord er med revnede ruder. Se billed nr. 25 og 32 Nyt forhold: Sålbænk er med bagfald og manglende tætning mellem sålbænk og vinduer mod øst på garage, litra B i tilstandsrapport. Der er ikke konstateret skade som følge af forholdet. Se billed nr. 33 og 34 Nyt forhold: Taghældning er for lille og tagsten er med revner og afskalninger på tag mod sydvest på garage, litra B i tilstandsrapport. Der er ikke konstateret skade på underliggende konstruktioner som følge af forholdet. Se billed nr. 36 og 37 Der er ingen fejl i inddækninger mellem de to tagflader ved anneks og vaskehus mod nord. Se billed nr. 35 Der er blevet monteret tagrender og nedløb mod vest, forholdet var fejlagtigt beskrevet mod øst. Forholdet er udbedret. Se billed nr. 28
Ad 5. Konklusion:	Terrassedør mod øst skiftes ud med en ny, da en reparation ikke kan svare sig i forhold til omkostninger og den effekt der opnås ved en udskiftning. Revnede ruder i terrassedør mod nord udskiftes til nye. Nyt forhold: Sålbænk af træ udskiftes til ny og føres korrekt ind under vindueskarm med korrekt fald. Nyt forhold: Taghældning er for lille til vingetagsten og kan udbedres ved at lave et fast tag med tagpap eller lignende. Det skal sikres at ventilationsforhold ikke blokeres og at der udføres en korrekt overgang fra overliggende tag, både til undertag og tagbelægning.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skaderne skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader uden på garage – Garage – Døre/vinduer/porte. Med vurderingen: Gul (terrassedør mod øst.) Grå (terrassedør mod nord, revnede ruder.) Rød (nyt forhold: sålbænk.) Rød (nyt forhold: taghældning.)

	Skaderne er ikke rapporteret i tilstandsrapporten af BS, hvorfor rapporten ikke er retvisende.												
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Terrassedør mod øst: <i>Vurdering:</i> Gul <i>Skade:</i> Terrassedør mod øst er med trænedbrydning i bundstykke og i dørblad/karm. <i>Risiko:</i> Skaden vil forsat udvikle sig. <i>Bemærkning:</i> - Terrassedør mod nord, revnede ruder. <i>Vurdering:</i> Grå <i>Skade:</i> Termoruder i terrassedør mod nord er punkterede. <i>Risiko:</i> - <i>Bemærkning:</i> En punkteret termorude bliver med tiden uklar og isoleringsevnen reduceres. Nyt forhold: sålbænk. <i>Vurdering:</i> Rød <i>Skade:</i> Sålbænke under vinduer mod øst er med bagfald og manglende tætning mellem sålbænk og vinduer på garage, <i>Risiko:</i> Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader på underliggende og bagvedliggende konstruktioner. <i>Bemærkning:</i> Forholdet har ikke medført synlig skade på bagvedliggende og underliggende konstruktioner. Nyt forhold: taghældning. <i>Vurdering:</i> Rød <i>Skade:</i> Taget er med for lille taghældning og tagsten er med revner og afskalninger mod sydvest på garage. <i>Risiko:</i> Den lave taghældning giver risiko for fugtskader i den underliggende konstruktion. <i>Bemærkning:</i> Taghældningen er mindre end anbefalet af producenten.												
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Terrassedør mod øst: Det skønnes at arbejdet kan udføres for: <table> <tr> <td>Materialer: Ny terrassedør og hjælpematerialer</td><td>10.500,-</td></tr> <tr> <td>Arbejdsløn: 7,5 t á 600,00</td><td><u>4.500,-</u></td></tr> <tr> <td></td><td>15.000,-</td></tr> <tr> <td>Moms 25%</td><td><u>3.750,-</u></td></tr> <tr> <td></td><td></td></tr> <tr> <td>Samlede, skønnede omkostninger.</td><td><u>18.750,-</u></td></tr> </table> Terrassedør mod nord, revnede ruder.	Materialer: Ny terrassedør og hjælpematerialer	10.500,-	Arbejdsløn: 7,5 t á 600,00	<u>4.500,-</u>		15.000,-	Moms 25%	<u>3.750,-</u>			Samlede, skønnede omkostninger.	<u>18.750,-</u>
Materialer: Ny terrassedør og hjælpematerialer	10.500,-												
Arbejdsløn: 7,5 t á 600,00	<u>4.500,-</u>												
	15.000,-												
Moms 25%	<u>3.750,-</u>												
Samlede, skønnede omkostninger.	<u>18.750,-</u>												

	Hvis forholdet ønskes udbedret skønnes arbejdet at kunne udføres for: Materialer: Ruder, 2 stk. og hjælpematerialer 2.000,- Arbejds løn: 2,5 t á 600,00 <u>1.500,-</u> 3.500,- Moms 25% <u>875,-</u> Samlede, skønnede omkostninger. <u>4.375,-</u> Nyt forhold: sålbænk. Det skønnes at arbejdet kan udføres for: Materialer: Materialer 500,- Arbejds løn: 5 t á 600,00 <u>3.000,-</u> 3.500,- Moms 25% <u>875,-</u> Samlede, skønnede omkostninger. <u>4.375,-</u> Nyt forhold: taghældning. Det skønnes at arbejdet kan udføres for: Materialer: Materialer 10.500,- Arbejds løn: 37,5 t á 600,00 <u>22.500,-</u> 33.000,- Moms 25% <u>8.250,-</u> Samlede, skønnede omkostninger. <u>41.250,-</u>
Ad 5. Forbedringer:	Terrassedør mod øst: Udbedring af forholdet er en 20% reparation og 80% forbedring. Terrassedør mod nord, revnede ruder. Udbedring af forholdet er en 20% reparation og 80% forbedring. Nyt forhold: sålbænk. Udbedring af forholdet er en 100% reparation. Nyt forhold: taghældning. Udbedring af forholdet er en 80% reparation og 20% forbedring.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring											
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:										
Ad 6.	Enkelte klinker ved vindue i køkken/alrum mod syd er med manglende vedhæftning og en klinke er med hul, ved indvendig dør ved ydervæg mod øst. Se billed nr. 38 - 40										
Ad 6. Konklusion:	Et forhold der er karakteriseret med vurderingen Grå karakteriserer skader som husejer skal være opmærksom på, men som husejeren kan vælge, at leve med.										
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Skaderne skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader inde i beboelse – beboelse-stueplan-køkken. Med vurderingen: Grå Skaderne er ikke rapporteret i tilstandsrapporten af BS, hvorfor rapporten ikke er retvisende.										
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	<i>Vurdering:</i> Grå <i>Skade:</i> Der er enkelte gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget ved vindue mod syd og en klinke er med hul, ved indvendig dør ved ydervæg mod øst. <i>Risiko:</i> - <i>Bemærkning:</i> Forholdet er uden betydning for gulvets funktion og vurderes at skyldes udførelsen.										
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Hvis forholdet ønskes udbedret skønnes arbejdet at kunne udføres for: <table> <tr> <td>Materialer: Klæber og klinker</td><td>1.500,-</td></tr> <tr> <td>Arbejds løn: 4 t á 600,00</td><td><u>2.400,-</u></td></tr> <tr> <td></td><td>3.900,-</td></tr> <tr> <td>Moms 25%</td><td><u>975,-</u></td></tr> <tr> <td>Samlede, skønnede omkostninger.</td><td><u>4.875,-</u></td></tr> </table>	Materialer: Klæber og klinker	1.500,-	Arbejds løn: 4 t á 600,00	<u>2.400,-</u>		3.900,-	Moms 25%	<u>975,-</u>	Samlede, skønnede omkostninger.	<u>4.875,-</u>
Materialer: Klæber og klinker	1.500,-										
Arbejds løn: 4 t á 600,00	<u>2.400,-</u>										
	3.900,-										
Moms 25%	<u>975,-</u>										
Samlede, skønnede omkostninger.	<u>4.875,-</u>										
Ad 6. Forbedringer:	Udbedring af forholdet er en 100% reparation.										

Ad 6. Eventuelle forligsdokumenter:	Ingen forligsdokumenter.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7.	Gulvkonstruktion er opbygget på bjælkelag med et betonlag udlagt på plade. Skade 1. Gulvbelægning er klinker. Fuger ved terrassedør er enkelte steder porøse med revner. Se billed nr. 44 og 45 Skade 2. Gulv er vandret og der er gulvafløb midt i rummet. Da badekar er uden overløb, er gulv er ikke udført korrekt, da der skal være fald til afløb. Se billed nr.41 - 43 Skade 3. Alle vægge i badeværelse er opbygget som en let konstruktion af gips med malerbehandlet overflade. Vægge omkring badekar er ikke konstrueret korrekt, da de ikke er udført af uorganisk materiale/beklædning og området er vandbelastet. Se billed nr. 46 Der er badekar i baderum med tilhørende brusearmatur og uden overløb. Badekar er monteret på ben så det er hævet over gulv. Gulv under badekar er synligt.
Ad 7. Konklusion:	Der skal etableres fald på gulv til afløb og vægge omkring badekar udføres som en uorganisk konstruktion hvor vægge beklædes med fliser på vådrumsgips eller lignende, alt i henhold til forskrifter og vejledninger. Alle konstruktioner udføres med vådrumsmembran
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Skaderne skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader inde i beboelse – beboelse-1.sal-badeværelse. Med vurderingen: Grå (gulv, flisefuger) Rød (gulvfald) Rød (vægge) Skaderne er ikke rapporteret i tilstandsrapporten af BS, hvorfor rapporten ikke er retvisende.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Skade 1. Flisefuger. <i>Vurdering:</i> Grå <i>Skade:</i> Der er gulvklinker ved terrassedør hvor fuger enkelte steder er porøse med revner. Forholdet er konstateret uden for normalt vandbelastet område. <i>Risiko:</i> - <i>Bemærkning:</i> Forholdet vurderes uden betydning for gulvets funktion. Skade 2. Gulvfald.

	<i>Vurdering:</i> Rød <i>Skade:</i> Gulv er udført uden/ikke tilstrækkeligt fald til gulvafløb og der er ikke tilstrækkelig niveauforskel mellem gulv ved dør og overkant af gulvafløb. <i>Risiko:</i> Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i de underliggende og omkring liggende konstruktioner og dermed følgeskader. <i>Bemærkning:</i> - Skade 3. Vægge. <i>Vurdering:</i> Rød <i>Skade:</i> Vægge ved badekar er udført af organisk plademateriale med malerbehandling i badeværelse. <i>Risiko:</i> Der er risiko for fugtgennemtrængning til underliggende og bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader. <i>Bemærkning:</i> -																				
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skade 1., skade 2. og skade 3. Skade 1. Flisefuger. Forholdet bortfalder ved/under udbedring af gulvfald. Skade 2. Gulvfald. Det skønnes at arbejdet kan udføres for: <table> <tr> <td>Materialer:</td> <td>20.000,-</td> </tr> <tr> <td>Arbejds løn: 75 t á 600,00</td> <td>45.000,-</td> </tr> <tr> <td></td> <td>65.000,-</td> </tr> <tr> <td>Moms 25%</td> <td>16.250,-</td> </tr> <tr> <td>Samlede, skønnede omkostninger.</td> <td>81.250,-</td> </tr> </table> Skade 3. Vægge. Det skønnes at arbejdet kan udføres for: <table> <tr> <td>Materialer:</td> <td>15.000,-</td> </tr> <tr> <td>Arbejds løn: 50 t á 600,00</td> <td>30.000,-</td> </tr> <tr> <td></td> <td>45.000,-</td> </tr> <tr> <td>Moms 25%</td> <td>11.250,-</td> </tr> <tr> <td>Samlede, skønnede omkostninger.</td> <td>56.250,-</td> </tr> </table>	Materialer:	20.000,-	Arbejds løn: 75 t á 600,00	45.000,-		65.000,-	Moms 25%	16.250,-	Samlede, skønnede omkostninger.	81.250,-	Materialer:	15.000,-	Arbejds løn: 50 t á 600,00	30.000,-		45.000,-	Moms 25%	11.250,-	Samlede, skønnede omkostninger.	56.250,-
Materialer:	20.000,-																				
Arbejds løn: 75 t á 600,00	45.000,-																				
	65.000,-																				
Moms 25%	16.250,-																				
Samlede, skønnede omkostninger.	81.250,-																				
Materialer:	15.000,-																				
Arbejds løn: 50 t á 600,00	30.000,-																				
	45.000,-																				
Moms 25%	11.250,-																				
Samlede, skønnede omkostninger.	56.250,-																				
Ad 7. Forbedringer:	Skade 1. Flisefuger. Udbedring af forholdet bortfalder ved/under udbedring af gulvfald.																				

	Skade 2. Gulvfald. Udbedring af forholdet er en 100% reparation. Skade 3. Vægge. Udbedring af forholdet er en 100% reparation.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.