

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11026

Besigtigelsesdato:	Den 31.05.2011
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / 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 murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Der er bagfald i badeværelset på 1. sal. Ad. 2. Blandingsbatteriet er vendt på hovedet.
-----------------------------	---

	Ad. 3. Installationerne mangler tomrør (rør i rør). Ad. 4. Overløb i køkkenvask, ikke forbundet 1. sal. Ad. 5. Lige efter varmeveksleren er der påsat termostater. Dette er forkert, idet termostaterne skulle være placeret i de enkelte rum, hvor der er gulvvarme. Ad. 6. Hullerne til varmegenvinding går op i loftet og der er stoppet Rockwool i hullerne. Ad. 7. Fjernvarmerør er ulovlige. Ad. 8. Tagkonstruktionen er opbygget af for spinkelt og underdimensioneret træ. Ad. 9. Der er ikke dampspærre på loftet. Ad. 10. Afstandslist i taget er udført forkert enkelte steder og tilsyneladende ikke trykimprægneret. Ad. 11. Den af bygningssagkyndige påpegede K3 er ikke blot en opkant, der mangler, mere hele undertaget. Ad. 12. Det synes tvivlsomt om døre og vinduer er fuget og monteret korrekt. Ad. 13. Afskåret strømførende ledning i indkørsel. Ad. 14. Ujævnt fundament i indkørsel. Ad. 15. Brønddæksel ikke i niveau.
--	--

	Ad. 16. Ved syn- og skønsforretningen påpegede K.K. et ekstra punkt – sort misfarvning i tagudhæng og små "skunke".
Klagers påstand:	Ad. 1. Der er bagfald på gulvet på det store badeværelsesgulv 1. sal, burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 2. Blandingsbatteriet i brusenichen er vendt på hovedet, burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 3. Installationerne mangler tomrør (rør i rør), bl.a. i væg mellem tekøkken og badeværelse 1. sal. Burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 4. Overløb i køkkenvask er ikke forbundet 1. sal, burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 5. Lige efter varmeveksleren er der påsat termostatventiler, uden rumfølere, hvorfor termostaterne skulle være placeret i de enkelte rum for at fungere korrekt og give individuel varme. De har nu været nødt til at ændre forholdet, for at have varme i huset, burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 6. Hullerne til varmegenvindingsanlægget går op i loftet og der er stoppet Rockwool i hullerne. Ad. 7. Fjernvarmerør er ulovlige ved veksler m.m. og det har været nødvendigt, at ændre forholdet for at få varmen til at fungere – se punkt 6, burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 8. Tagkonstruktionen er opbygget af for

	spinkelt og underdimensioneret træ. K.K. har bl.a. fået nævnt af naboer, at der skete skade på tagkonstruktionen, under udførelsen og dele skulle genopbygges. Forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 9. Der er ikke dampspærre på loftet, burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 10. Afstandslist i taget er udført forkert enkelte steder og tilsyneladende ikke trykimprægneret, burde fremgå af tilstandsrapporten. Ad. 11. Den af den bygningssagkyndige påpegede K3'er er ikke blot en opkant, der mangler, men hele undertaget på vindfanget, burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 12. Det synes tvivlsomt om døre og vinduer er fuget og monteret korrekt. Ad. 13. Afskåret og strømførende ledning i indkørslen, samt ulovlige EI-installationer i huset, burde fremgå af tilstandsrapporten. Ad. 14. Ujævnt fundament i indkørslen, forholdet medfører at der står vand ind mod bl.a. bygningen og forholdet burde fremgå af tilstandsrapporten. Ad. 15. Brønddæksel ikke i niveau, burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 16. Efter overtagelsen af huset har K.K. bemærket sorte skjolder – misfarvning på tagudhæng, både gavle og facader, samt indvendig i små "skunkrum", omfanget er forøget siden overtagelsen, burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 1 – 16.
--	---

	Samlet krav kr. 200.000,-.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. B.B. har besigtiget badeværelset, især brusenichen, der er forsynet med opkant og det er korrekt, at der er gulvafløb i den større del af badeværelset, med skønnet minimal fald, men det er ikke unormalt, idet vandpåvirkning her er minimal, hvorfor der ikke er risiko for skade, ved normal brug. Ad. 2. Det er korrekt, ved nærmere eftersyn, at se at blandingsbatteriet vender på hovedet, men det har ingen praktiks betydning og der skønnes ikke risiko for skade. Ad. 3. El- og VVS-installationerne besigtiges ud fra åbenlyse ulovligheder og de fleste steder ses tomrør, hvorfor der ikke skønnes nærliggende risiko for skade og / eller der er tale om skjulte forhold. Ad. 4. Det har B.B. ikke bemærket, skjult bag vasken. Ad. 5. Ikke et åbenlyst forhold for B.B. og nu er installationen ændret. Ad. 6. Ejer oplyste, at der pågik forberedelse til Genveks m.m., men der er ikke opsat aggregat eller lignende og ej heller lovet et ventilationsanlæg i tilstandsrapporten. Ad. 7. Ikke et åbenlyst forhold for B.B. og nu er installationen ændret. Ad. 8. Der er ingen speciel nedbøjning ved tagkonstruktionen og i tagrum fremstod spær i normal stand, hvor besigtigelse var mulig for almindelig indbo / opmagasinering. B.B. kunne dog komme rundt i tagrum. Ad. 9.

	Skjult forhold, B.B. skal ikke løfte / fjerne isolering m.m. for at tjekke eventuelt dampspærre. Ad. 10. B.B. kan umiddelbart se / mærke, at der er afstandslister i tagrum. Ad. 11. B.B. kan se, at der er undertag og K3 er bibeholdt via allonge, selvom der efterfølgende er fuget ved skotrenderne. Ad. 12. Ved en visuel besigtigelse ses ingen tegn på manglende fugning m.m. på vinduer – der er opsat lister omkring disse. Ad. 13. Forholdet udenfor bygningen er ikke omfattet af Huseftersynet, samt udhusbygninger m.m. er efterfølgende nedrevet siden besigtigelsen. Ad. 14. Forholdet udenfor bygningen er ikke omfattet af Huseftersynet, samt udhusbygninger m.m. er efterfølgende nedrevet siden besigtigelsen. Ad. 15. Forholdet udenfor bygningen er ikke omfattet af Huseftersynet, samt udhusbygninger m.m. er efterfølgende nedrevet siden besigtigelsen. Ad. 16. Ved B.B.'s besigtigelse den 11.05.2010 var der ikke speciel misfarvning i skab / skunkrum eller udhæng, hvilket passer med øget omfang i den fugtige periode sommer / efterår 2010. Forholdet skønnes på grund af den anvendte maling – træ – pladebeklædning.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt – sol – 20°C.

Øvrige forhold:	Ingen.
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1 – Gulvafløb.	Ad. 1. Ved besigtigelse ses gulvafløb placeret ca. midt i badeværelset, gulvafløbet er ekstra, idet der ligeledes forefindes gulvafløb i afskærmet bruseniche. Se billede 3 + 4.

Konklusion.	Eventuel daglig vandpåvirkning af gulvet skønnes minimal, hvorfor risiko for skade skønnes stærkt begrænset, men der bør opsættes vandfast opkant ved dørtrin – dørtrin ændres, idet der skal være 30 mm niveauforskel fra gulvafløbsrist til vandfast dørtrinsoverside.
Fejl og forsømmelser.	Forholdet med lav niveauforskel mellem gulvafløb og dørtrin, samt bagfald, burde være nævnt og idet eventuel vandpåvirkning er minimal, med karakteren K1. Det er ligeledes beskrevet i tidligere rapport.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Etablering af vandfast dørtrin eller lignende / opkant, skønnes til. Kr. 4.000,-.
Forbedringer.	Ingen – 0 %.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 2 – Blandingsbatteri.	Ad. 2. Ved besigtigelse i brusenichen på 1. sal kunne konstateres, at blandingsbatteriet er monteret på hovedet. Se billede 5.
Konklusion.	Forholdet skønnes ikke at have praktisk betydning, idet den smule vand, der kan stå i topstykket, ikke er mere end ved en normal vandhane.
Fejl og forsømmelser.	Ingen, der er ikke tale om en skade, samt der er rød markering mod venstre, der normalt signalerer varm side.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omkostningerne til udskiftning af blandingsbatteri, skønnes til. Kr. 3.000,-.
Forbedringer.	Med henvisning til alder, sættes forbedringsværdien til 50 %.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 3 – Tomrør.	Ad. 3. Ved stikprøvevis besigtigelse i vaskeskabe m.m. på badeværelse og køkken, hvor VVS-

Konklusion. Fejl og forsømmelser. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Forbedringer. Eventuelle forligsdrøftelser. Ad. 4 – Køkkenvask. Konklusion. Fejl og forsømmelser. Overslag over udbedringsudgifter inkl.	installationer kunne besigtiges, bemærkedes de fleste steder at installationerne var udført / trukket i tomrør, bl.a. badeværelse og fyrrum, der var dog enkelte steder uden, bl.a. tekøkken 1. sal. Se billede 6 + 7. Tomrør benyttes typisk ved dagens VVS-installationer, for eventuelt nemmere fremtidige udskiftninger og har ikke altid været et krav. Der skønnes ikke at være nærliggende risiko for skader og ikke at være tale om en åbenlys ulovlighed i Huseftersynsordningens regi. Ingen, med henvisning til ovenstående, samt B.B. har ikke haft skærpet undersøgelsespligt, idet ejer har sagt nej til, at der var udført VVS-arbejder af ikke autoriserede folk. Idet syns- og skønsmanden ikke kender det endelige omfang, kan forholdet ikke prissættes. Kan ikke vurderes. Ingen. Ad. 4. Ved besigtigelse kunne konstateres, at overløbet fra køkkenvasken i tekøkkenet ikke var forbundet med afløbsrøret bag vandlåsen. Se billede 8 + 9. Overløbet skal tilsluttes, idet det virker som en mindre sikring mod "oversømmelser", ved løbende / dryppende vandhane og blokeret afløb. Selvom forholdet er svært tilgængeligt i køkkenskabet bag vasken, burde B.B. have mærket efter om der var udført overløbsslange / afløb og forholdet burde være nævnt med karakteren K3 i tilstandsrapporten. Omkostningerne til tilslutning af overløb,
---	---

moms.	skønnes til. Kr. 2.000,- inkl. moms.
Forbedringer.	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 5 – Termostater.	Ad. 5. Ved besigtigelse i fyrrum bemærkedes 7 stk. nye elektroniske termostater, samt ny rørinstallation. Se billede 10. K.K. oplyste at de havde været nødt til, at få opsat elektroniske rumfølere i de enkelte rum / kredse, for at kunne få / styre varmen i huset.
Konklusion.	Forholdet er ændret siden B.B.'s besigtigelse, hvorfor punktet ikke kan besigtiges yderligere. Det er dog syns- og skønsmandens opfattelse, at der ikke er tale om et åbenlyst forhold i Huseftersynsordningens regi.
Fejl og forsømmelser.	Ingen, med henvisning til ovenstående.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Forholdet er udbedret.
Forbedringer.	Kan ikke vurderes.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 6 – Genveks.	Ad. 6. Ved besigtigelse i tagrum kan ses, at der er forberedt / trukket nogle ventilationskanaler til eventuel Genveksanlæg i huset. Se billede 11. Disse var p.t. blot lukket med Rockwool. Der er ikke opstillet aggregat, automatik eller yderligere kanalføring i tagrummet m.m., hvorfor syns- og skønsmanden ikke kan vurdere effekten / kvaliteten af den udførte

Konklusion. Fejl og forsømmelser. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Forbedringer. Eventuelle forligsdrøftelser. Ad. 7 – Fjernvarmerør. Konklusion.	forberedelse til ventilationsanlæg, ligesom der ej heller foreligger tegningsmaterialer, beregninger m.m. herom. Anlægget er langt fra færdig og der må påregnes såvel ingeniørbistand/beregning, samt etablering af aggregat, rørføringer, af automatik m.m. før der er tale om et ventilationsanlæg. Syns- og skønsmanden ved ikke om K.K. har købt huset med et ventilationsanlæg, jf. eventuel købsaftale. Der er ikke nævnt i tilstandsrapporten, under konstruktioner, at der forefindes et Genveksanlæg i huset, ligesom B.B. oplyste, at sælger blot havde oplyst, at der var trukket nogle kanaler som forberedelse, hvorfor det ikke umiddelbart fremstår som huset har et Genveks-ventilationssystem, men syns- og skønsmanden mener dog, at B.B., ikke som en skade, men under afsnittet konstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikringen, kunne have nævnt, at der pågik / var forberedt til varmegenvinding, og som skade nævnt at rør i tagrum p.t. blot var afblændet med mineraluld. Midlertidig montering af præfabrikerede plastræksler i stedet for Rockwool, skønnes til. Kr. 2.000,- inkl. moms. Ingen. Ingen. Ad. 7. Ved besigtigelse i fyrrum kunne ses og blev oplyst, at der var foretaget flere VVS-arbejder, heraf flere nyere rør m.m. Se billede 12. Ved besigtigelse af VVS-installationer var der ikke umiddelbart noget der faldt syns- og skønsmanden i øjnene med ulovlige fjernvarmerør. Installationer er blevet ændret siden B.B.'s
---	--

	besigtigelse, hvorfor den ikke kan vurderes yderligere, ligesom det skønnes at der ikke er tale om åbenlyse forhold i henhold til Huseftersynsordningen. Bygningens installationer er blevet eftersat tidligere af beskikket bygningssagkyndig i 2008, jf. tidligere rapport – uden bemærkninger.
Fejl og forsømmelser.	Ingen, med henvisning til ovenstående.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Forholdet er udbedret.
Forbedringer.	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 8 – Tagkonstruktion.	Ad. 8. Tagkonstruktionen er en hanebåndskonstruktion, med udnyttet 1. sal og overliggende loftrum til opmagasinering. Ved besigtigelse i tagrummet kan ses, at spærkonstruktionen generelt er udført af 45 x 190 mm spær, ca. pr. meter og ud fra beslag m.m., skønnes hovedspæret, indtil hanebåndet, at være præfabrikeret, mens topspæret (over hanebåndet) er monteret på stedet. Se billede 13 + 14. Ved den udvendige besigtigelse er der ikke direkte / væsentlige nedbøjninger eller lignende, der visuelt tyder på underdimension, men i tagrummet mod valmen, ses den udførte spærkonstruktion noget simpel / hjemmegjort ud. Se billede 15 + 16. Her er konstruktionen ikke samlet med beslag, men blot skrå-sømmet og "låst" med skrå regler m.m. Det bør skærpe opmærksomhed og med henvisning til den skønnede lidt øget spærafstand i valmen, bør der spørges ind til projekt / udførelsen overfor ejer.

Konklusion. Fejl og forsømmelser. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Forbedringer. Eventuelle forligsdrøftelser. Ad. 9 – Dampspærre. Konklusion.	Såfremt forholdet ikke kan afklares ud fra dette, kan anbefales en eftervisning af konstruktionen, statisk beregninger, af en ingeniør. Syns- og skønsmanden kan ikke udtale sig om, om valmtagkonstruktionen er underdimensioneret, uden at der foretages en nærmere undersøgelse, herunder statiske beregninger, der, såfremt konstruktionen er underdimensioneret, kommer med anvisningsforslag til hvorledes den i givet fald skal forstærkes. I det nu helt ryddet tagrum er forholdet med spærkonstruktionen ved valmen synlig for B.B. og burde have givet anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, eventuelt med et UN under punkt 8.8 – spær / lægter, om at konstruktionen ved valmen bør eftervises / godkendes af en statiker. Forholdet med hovedspærene, de præfabrikerede, er normalt spærfabrikens ansvar og her har B.B. ikke haft krav om øget opmærksomhed. Syns- og skønsmanden kan ikke udtale sig om omkostningerne før der foreligger en ingeniørmæssig gennemgang af valmtagkonstruktionen, inkl. statiske beregninger og eventuelle udbedringsforslag. Omkostningerne hertil, skønnes til. Kr. 12.500,- inkl. moms. Ingen. Ingen. Ad. 9. Ved løft / fjernelse af isoleringen 2 steder i tagrummet, ved lemme – mod nord konstateredes at der ikke var udlagt dampspærre mellem isoleringen og gipspladerne. Se billede 17. Det skønnes derfor, at der ikke er monteret
--	--

Fejl og forsømmelser.	dampspærre, men de fleste konstruktioner er skjulte, bl.a. skråvægge, skunke m.m., hvorfor omfanget ikke kan endelig afgøres uden destruktive indgreb. Ingen – løft af isoleringen og andre destruktive indgreb er ikke en del af en besigtigelse i Huseftersynsordningen, med mindre B.B. ser tegn på skade der kan henføres til evt. manglende dampspærre (fugtskjolder - øget fugt eller lignende), dette er ikke tilfældet her, hvorfor det er syns- og skønsmandens opfattelse, at der er tale om et skjult forhold for B.B.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Kan ikke vurderes uden destruktivt indgreb.
Forbedringer.	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 10 – Afstandslisters.	Ad. 10. Ved stikprøvevis føling i tagrum, samt løft af tagsten ved tagfod, der ikke er en del af et Huseftersyn, konstaterede syns- og skønsmanden, at der er anvendt afstandslisters, men at de ikke umiddelbart var trykimprægneret. Se billede 18. Umiddelbart kunne syns- og skønsmanden ikke se, at nogle skulle være udført forkert.
Konklusion.	Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at betontagsten generelt er et tæt tag i sig selv, hvorfor forholdet med trykimprægneret / ikke trykimprægneret afstandslisters kun vil have lille betydning, idet eventuel vandpåvirkning vil være minimal. Det er på den meget lange levetid forholdet eventuelt kan have betydning og her spiller andre faktorer ind.
Fejl og forsømmelser.	Ingen, der er tale om et skjult forhold (løft af tagsten), hvorfor der ikke er begået fejl fra B.B.'s side.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Såfremt afstandslisters skal skiftes, skal alle tagsten og lægter nedtages.

	Omkostningerne skønnes til. Kr. 100.000,- inkl. stillads, samt der er regnet med tagsten i depot på stillads.
Forbedringer.	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 11 – Manglende undertag.	Ad. 11. Ved løft af tagsten mod nord konstateredes, at der er anvendt almindeligt undertag på hovedbygningen, mens der på karnappen / vindfanget ved hoveddøren, er et plastundertag af ukendt fabrikat / type og det skønnes ikke godkendt til formålet. Se billede 19.
Konklusion.	Idet konstruktionen er mere udsat her, delvis uopvarmet karnap / tag, bør undertaget udskiftes til et korrekt undertag, samt ved samme lejlighed afsluttes korrekt ind mod skotrenderne.
Fejl og forsømmelser.	Ingen, der er tale om et skjult forhold (løft af tagsten) i Huseftersynsordningen, og konsulenter har ikke haft skærpet undersøgelsespligt, idet der er afsluttet med zinkkant.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omkostningerne til aftagning af eksisterende betonsten på karnap, lægter, undertaget og nyt undertag, inkl. korrekt afslutning mod skotrender, inkl. stillads, skønnes til. Kr. 20.000,-.
Forbedringer.	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 12 – Fugning omkring døre / vinduer.	Ad. 12. Ved besigtigelse kan ses at der generelt er monteret metalskinne omkring vinduer – døre (vest), hvorved de normale kalfatringsfuger er skjult. Se billede 20 + 21.

	Umiddelbart kan syns- og skønsmanden ikke se om vinduerne ikke er monteret korrekt, dog hang et køkkenvindue lidt i toppen og var ikke helt tætsluttende. Se billede 22. Der er ingen krav til afslutningen af fugerne omkring vinduer, de kan både være udført i mørtel, silikone eller være dækket af træ eller metallister, som her.
Konklusion.	Syns- og skønsmanden kan derfor ikke komme nærmere ind på forholdet uden fysiske / destruktive indgreb, hvilket ikke er en del af Huseftersynsordningen.
Fejl og forsømmelser.	Ingen, der er tale om et skjult forhold.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Syns- og skønsmanden kan ikke udtale sig herom før evt.omfang er fastlagt.
Forbedringer.	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 13 – Afskåret ledning i indkørslen, ulovlige EI-installationer.	Ad. 13. I indkørslen bemærkedes et uafdækket kabel. Se billede 23. Efter B.B.'s besigtigelse er der revet udhuse ned det pågældende sted, samt opført bjælkehytte, hvorfor forholdet ser væsentligt anderledes ud nu. Syns- og skønsmanden kan derfor ikke udtale sig om hvorledes det var ved B.B.'s besigtigelse. Se billede 21. Indvendigt i huset blev forevist et EI-udtag i loftet, der ikke var dækket af, samt under køkkenskabe nogle lav volt kabler, samt en skævt opsat stikkontakt. Det blev oplyst, at flere forhold allerede var udbedret, på grund af sikkerhed.

Konklusion.	Se billede 25 + 26. Installationen i loftet bør afblændes korrekt eller gentilsluttes til en lampe, som de andre udtag i lofter. I køkkenet er der ikke umiddelbart særlige krav til lav volt kabelføringer, men stikkontakter bør være korrekt opsat.
Fejl og forsømmelser.	Ingen, men henvisning til forholdene dels er ændret siden B.B.'s besigtigelse, dels har ejer oplyst, at El-arbejdet er udført af autoriseret El-installatør og selvom B.B. skulle se en skævt opsat stikkontakt, så har han ikke skærpet undersøgelsespligt eller øget krav til eventuelt af anbefale et El-tjek ud fra det visuelle synlige.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Overslag til udbedringen / afblænding af nævnte 3 forhold, skønnes til. Kr. 3.000,-.
Forbedringer.	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 14 – ujævnt fundament.	Ad. 14. I indkørslen forefindes et gammelt støbt fundament, hvor der står vand, når det regner – til højre for bjælkehytten. Se billede 24. Området bør bankes op og der lægges fliser langs huset, som ved bagdøren, afhængig af egne ønsker / krav.
Konklusion.	Der er, som tidligere nævnt, revet udhuse ned i området og opført bjælkehytten, hvorfor syns- og skønsmanden ikke kan vurdere forholdet yderligere. Endvidere er forhold udenfor bygningen ikke omfattet af Huseftersynsordningen, med mindre de påvirker bygningen, hvilket ikke skønnes at være tilfældet her.
Fejl og forsømmelser.	Ingen, med henvisning til ovenstående.
Overslag over udbedringsudgifter inkl.	Vil være afhængig af egne ønsker / krav,

moms.	men skønnes til. Kr. 10.000,-
Forbedringer.	Forbedringen sættes til 50 %, ud fra en visuel betragtning.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 15 - Brønddæksel.	Ad. 15. I indkørslen er brønddækslet ikke i niveau med terræn. Forhold med kloak, samt andre forhold udenfor bygningen, er ikke en del af Huseftersynsordningen, hvorfor det ikke vurderes yderligere, jf. orientering af parterne på stedet.
Ad. 16 - Misfarvning.	Ad. 16. Udvendig ved tagudhæng, i gavle og langs facader, bemærkedes noget misfarvning af udhængsbrædderne, der tyder på opfugtning m.m. I skunkrum / skabe bemærkedes ligeledes misfarvning ved yderhjørne og mod facaderne. Se billede 27 + 28. Forholdet var alle steder tørt ved fugtmåling og det skønnes derfor, at fugtkilden er elimineret / ikke længere aktiv. Med henvisning til tidligere tilstandsrapport, september 2008, manglende der her afslutning af bl.a. undertag ved tagfod og ved gavle m.m. Hvorfor det skønnes at træværket i områderne har været ualmindeligt meget opfugtet på grund af lang byggetid.
Konklusion.	En efterfølgende for tidlig / forkert malerbehandling har medført at træet har været længere tid om at tørre ud og samtidig medført, at træværket misfarves af skimmel / mug.

Fejl og forsømmelser.	Ingen. Det er Syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet dels har udviklet sig siden B.B.s besigtigelse, dels ikke var synligt, idet skabe / skunke typisk er fyldt op med effekter i et normalt møbleret / beboet hus. Der er derfor tale om et skjult forhold.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Udvendig behandling af træværket m.m. med svampemiddel, afrensning og fornyet malerbehandling skønnes til. Kr. 30.000,-
Forbedringer.	25 %, idet det skønnes at tagudhæng bør males hver 10 – 12 år.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	