

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 111113

Besigtigelsesdato:	Den 23.11.2011.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	Min oversigt/systematisering af klagerne i henhold til bilag 3 og 8: 1. Mug - fugtforekomster stort set overalt i huset. I bilag 3 præciseret til mug i badeværelse, i rum bag køkken, i soveværelse, i værelse bag stue og i værelse mod nordvest. 2. Isolering er ringe eller ikke-eksisterende. 3. Beskrivelsen i Tilstandsrapporten og Energimærket er misvisende og klart ufyldestgørende, således at K.L. ikke som køber har haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. 4. I store badeværelse: Hårde fuger mellem flisegulv og flisevæg, manglende vedhæftning bag flere vægfliser, revnede vægfliser og revner i fliser på gulv i bruseniche. I lille bad: Hårde fuger mellem flisegulv og flisevæg, revnede fliser på væg i bruseafsnit, meget lille fald mod afløb, brusearmatur er monteret uden rosettet og overløbssikring i håndvask var afblændet. 5. I køkken var parketgulv gennemsavet i side mod badeværelse på en afstand på ca. 20 cm fra væg. I modsat side ved køle-/fryseskab var vinylfliser "afdækket" med fastskruet hård masoniteplade i et område skønsmæssigt på 60 • 100 cm. Masonitepladen gav så meget efter, at der var mistanke om manglende underlag. Ved fjernelse af masonitepladen viste det sig, at det tilsvarende gulvareal var bortsavet og erstattet af brædder, som lå 1 - 2 cm under gulvniveau. 6. I køkken er ventilatilation i væg udført uden rørgennemføring til facade og rist i facade var "malet til". Ventilationsventil i loft var ført direkte til loftrum. I entre, stue, værelse bag stue samt børneværelse var udluftning ført til loftrum. Utilstrækkelig udluftning i store badeværelse. 7. I køkken er der pålimet Styroporplader på loft, hvilket muligvis var lovligt ved etableringen, men som stærkt tilrådes fjernet af hensyn til risiko for personskaade ved brand.

	8. Der var ulovligt udført el til køle-/fryseskab og ulovlig el i loft i værelse bag stue. I udhuse var del af el-installation ulovlig. 9. I soveværelse var der kuldebro ved nyt vindue med begyndende mugangreb og ældre vindue manglede vedligeholdelse. 10. I havestue havde gulv i en afstand af ca. 1 m fra sydvæg en gennemgående samling/fornyelse, som var udført på yderst uprofessionel måde. Gulv fjedrede adskillige steder. Der manglede kalfatring og fugning omkring vindue mod syd. Havestuen var radiatoropvarmet, og det anbefales at undersøge om havestuen er lovlig som opvarmet rum, idet det skønnes at isolering m.m. er yderst mangelfuld i denne henseende. Tag over havestue var oprindeligt trapezplade, men fremtræder nu som bølgeeternitbeklædning som det øvrige hus. Bølgeeternitten er lagt ovenpå trapez-pladerne. Sålbank ved vindue i havestue mod syd manglede. Dør i udestue var under nedbrydning. Revne mod syd under vindue. 11. På loft var udlagt ca. 10 cm isolering. Det kunne ikke konstateres om isoleringen var ført hen over udluftningerne fra de underliggende rum. Tagrum var udluftet i kip, ved ventilationshætte i tagflade og gennem ventil i hver gavl. Da tagrum skal være udluftet $\frac{1}{500}$ af tagarealet, jævnt fordelt, anbefales det at der udføres ventilationsåbninger i udhængsbeklædningen jævnt fordelt langs facaderne, især når der tilføres tagrummet fugtig luft fra den underliggende beboelse. 12. Sokkel er fundamentsisoleret med 5 cm Styropor og 5cm grus mellem Styropor og fundamentet. Gruslagets funktion er vandafledende, men adskillige steder manglede den vandafvisende overstøbning/afdækning. Havestuen havde ingen fundamentsisolering, og ved facade mod syd var isoleringen udført ved nedgravning af glastermorude langs fundamentet. Det yderste lag glas var så vidt det kunne konstateres ikke intakt. 13. Der var ingen bortledning af "spildevand" ved de to udvendige taphaner.
--	---

	14. Der var revne i ydermur under køkkenvindue 15. Der var udført overdækning ved indgang dækket med metaltrapezplader. Konstruktionen skønnes udført med utilstrækkelig stabilitet til at kunne klare krav til snebelastning m.m.
Klagers påstand:	Erstatning for udbedring af de påberåbte fejl og mangler.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. forklaring fremgår af skrivelserne af 12.08.2011 og 18.10.2011 hvoraf det fastholdes at Tilstandsrapporten er retvisende i forhold til ejendommens tilstand på tidspunktet for det udførte huseftersyn. Dette dog med et forbehold omkring manglende ventilationskanaler til det fri.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvejr, tørvejr, ca. 8°C.
Øvrige forhold:	Klagepunkterne i bilag 3 og 8 er efter skønsmandens opfattelse ikke tilstrækkeligt præciseret og der er sammenblanding med Energi-mærkningsforhold, hvorfor skønsmanden har opdelt klagepunkterne for besvarelse.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende: Mug og fugt i hele huset.	Der kunne konstateres mug- og fugtforekomster omkring næsten alle vinduer i ydervægge samt på loft og ydervæg i store badeværelse, på ydervægge i viktualierum, nederst på gavlvæg i nordøstvendte værelse samt på ydervæg i værelse bag stue. 4 fotos.
Ad 1. Konklusion:	Mug- og fugtforekomster vurderes at skyldes kondens grundet den dårlige isoleringsværdi i 19 cm gasbeton og gasbeton med 10 mm isolering. På besigtigelsesdagen vil skønsmanden vurdere skimmeldannelserne til K1, idet de stadig vurderes at kunne renses væk på rimelig vis.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke angivet mug/fugt i sin rapport. B.S. oplyser at boligen var nymalet ved besigtigelsen. Skønsmanden vurderer at der bortset fra noget skimmel bag møbler nederst på vægge ikke har været synlig skimmel at se, idet der er gået næsten 6 måneder siden B.S.'s besigtigelse. B.S. vurderes således ikke at have begået fejl.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger vurderes til kr. 3.500 for rengøring/rensning af skimmel.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ifølge bilag 6 har K.L. anmeldt skimmel ca. 6 måneder i forhold til besigtigelsen.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende: Isoleringen er ringe eller ikke-eksisterende.	Det kunne konstateres at gavlvæg til køkken og viktualierum var isoleret indvendigt med 10 mm polystyrol og gipsplade. Værelse bag stue havde haft samme isolering på sydfacade, men var fjernet af K.L. mens gavlvæggen stadig havde de 10 mm. Soveværelset var isoleret med ca. 50 mm polystyrol og gips. Loftrummet var generelt isoleret med ca. 30 mm måtter i crepepapir og hertil kommer ca. 75 – 100 mm mineraluldsbatts udlagt rodet

	på ca. 75 % af loftsarealet. 4 fotos samt foto af plantegning.
Ad 2. Konklusion:	Bygningen er opført efter dagældende regler og byggeskik og vurdering af isoleringstykkelsen er ikke en del af Tilstandsrapporten. Eventuelt kunne der være gjort en bemærkning om ringe isolering under generelt. Loftsisoleringens tilstand kunne med rimelighed konstateres fra loftlemmen. Tilstanden vurderes til K1.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke nogen bemærkninger om væggenes isoleringstilstand i Tilstandsrapporten og vurderes ikke at have forsømt hermed. I forbindelse med kap. 8.12 <i>Tagkonstruktion</i> er noteret K1: Isoleringsmaterialet i tagrummet mangler tilretning. Der er endvidere under bemærkninger oplyst at tagrum er besigtiget fra loftlem grundet manglende gangbro. B.S. vurderes ikke at have begået fejl eller forsømmelser i Tilstandsrapporten i henhold til gældende udførelsesregler.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En isolering af husets vægge vurderes til kr. 274.000 for udvendig isolering med 100 mm og efterfølgende puds. Udbedring af isolering omfattende udlæg af 100 mm isoleringsbatts over loft vurderes til kr. 26.000.
Ad 2. Forbedringer:	Forbedring for vægge vurderes til 100 % = kr. 274.000. forbedring for loft vurderes til ca. 60 % = kr. 15.600.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	B.S. oplyste at der var oplag af papkasser oven for lemmen i forbindelse med besigtigelsen. Udbedringsudgifter indgår måske i en klage over Energimærkning.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 3. Der kunne konstateres følgende: Misvisende og ufyldelstgørende bygningsbeskrivelse så K.L. ikke har haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning	Advokat var ikke til stede, men klagen opfattes som at dreje sig om Tilstandsrapportens side 15 og 16. Hertil kan konstateres følgende: Afsnit 2: Det er ikke oplyst, at der er krybekælder (ventileret hulrum) i bygning A. Afsnit 3: Her er intet oplyst på bygning B's vægge udover: "<i>Andet: B skønnet</i>" Afsnit 6: For bygning B: <i>Klinkegulv på beton, skønnet</i>. Her kan der konstateres trægulv. Afsnit 8: For bygning B: <i>Sadeltag</i>. Her kan konstateres ensidig fald. Afsnit 10: For A: <i>Fjernvarme</i>. Bygning B er ikke nævnt, men her kan konstateres radiator på fjernvarme.
Ad 3. Konklusion:	Afsnit 2: B.S. har overset friskluftventilerne i soklen selvom de er tydelige. Afsnit 3: Her burde have stået pudset letbeton. Afsnit 6: Her burde have stået trægulv på strøer, hvilket vurderes muligt at konstatere. Afsnit 8: Her burde have stået ensidigt fald og der er da også noteret bjælkespær. Afsnit 10: Der er vandbåren radiator forbundet med rør gennem væg til stueradiator.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapportens side 15 og 16 er af oplysende karakter for ejerskifteforsikringen og der kan ikke visuelt konstateres skader i forbindelse med oplysningerne. B.S. vurderes således ikke at have begået forsømmelser overfor K.L.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der vurderes ikke at være udbedringsudgifter i dette klagepunkt.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen forbedringer.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 4. Der kunne konstateres følgende: Hårde fuger, manglende vedhæftning bag flere vægfliser, revnede fliser, lille gulvfald, manglende rosetter og afblændet overløbssikring i håndvask.	Store badeværelse: Her kunne konstateres hårde fuger mellem flise-gulv og flisevægge. Der var lagt et tyndt lag blød fugemasse over den hårde fuge på ca. 50 % af brusenichens fuger. Der kunne konstateres manglende vedhæftning bag flere vægfliser på ydervæggen. Der kunne konstateres 5 revnede fliser på ydervæg. Der kunne konstateres en revnet gulvflise i bruseniche. Lille badeværelse: Her kunne konstateres hårde fuger mellem flise-gulv og flisevægge. Der kunne konstateres manglende vedhæftning bag flere vægfliser på ydervæg. Der kunne konstateres 6 revnede vægfliser i brusehjørnet. Der kunne konstateres et lille fald på gulv til gulvafløb, men faldet vurderes dog tilstrækkeligt af skønsmanden. Brusearmatur er monteret uden rosetter og uden forsvarlig tætning ved rør. Overløbssikring i håndvasker ikke afblændet men forsynet med en noget snavset si. 6 fotos.
Ad 4. Konklusion:	Skønsmanden skønner at samtlige nærværende klagepunkter har været synlige/konstaterbare for B.S. på besigtigelsestidspunktet. Store badeværelse: Den med plastisk fugemasse lappede fuge (tyndt lag) i bruseniche vurderes at skulle angives med K3 og en bemærkning om at der må forventes en revnet hård fuge herunder. Den manglende vedhæftning vurderes angivet med K1, da det er uden for vådzone. Den revnede gulvflise vurderes angivet med K3 da det er vådzone. Lille badeværelse: De hårde fuger er intakte og på uorganisk underlag hvorfor de ikke vurderes at skulle have bemærkninger. Den manglende vedhæftning af vægfliser er i vådzone og vurderes angivet med K3. De revnede fliser i vådzone vurderes angivet med K3. Brusearmaturs rørtilslutning vurderes angivet med K3 da løsningen ikke fremstår som en vandtæt løsning ind til væg.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:	B.S. har under pkt. 9.2 angivet: <i>K1: Der er fundet enkelte vægfliser med manglende/begrænset vedhæftning i det store badeværelse ved vaskemaskinen. Ligeledes er fugearbejdet stedvis ikke udført håndværksmæssigt korrekt</i>”. Store badeværelse: B.S. vurderes at have forsømt/været utilstrækkelig med vurderingen og angivelsen af fugetilstanden. B.S. vurderes ikke at have vurderet manglende flisevedhæftning forkert, men burde have præciseret hvor. B.S. vurderes at have forsømt at angive de revnede vægfliser. B.S. vurderes at have forsømt at angive den revnede gulvflise i brusenichen. Lille badeværelse: B.S. vurderes ikke at skulle bemærke de hårde fuger. B.S. har angivet at der er vægfliser med manglende/begrænset vedhæftning, men ikke hvor og med karakteren K1. Her er fliserne i vådzone og burde ifølge skønsmanden vurderes til K3. B.S. vurderes at have forsømt at angive brusearmaturet med dens manglende tætning om rør
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Store badeværelse: Opskæring og omfugning af gulv/vægfuge i bruseniche skønnes til kr. 3000. Udbedring/udskiftning af revnede fliser skønnes til kr. 1.500. Lille badeværelse: Udbedring af manglende vedhæftning og revnede fliser skønnes til kr. 4.000. Tætning af rørgennemføring og montering af rosetter skønnes til kr. 1.500.
Ad 4. Forbedringer:	Der er her skønnet udbedringer og ikke forbedringer.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 5. Der kunne konstateres følgende: Gennemsavet parketgulv ind mod badeværelset og reparation af gulv foran køleskab.	I køkken kunne det konstateres at gulv havde været taget op i en bredde af ca. 20 cm langs væg mod badeværelse. Det kunne konstateres at der var udført en reparation af meget dårlig kvalitet foran køleskabet. 3 fotos.
Ad 5. Konklusion:	Af ejendomsmæglers salgsprospekt fremgår det at gulvet har været dækket af et let tæppe/løber. Desuden har der på området mod badeværelsesvæg stået spisebord og stole. Det skønnes umiddelbart muligt for B.S. at se situationen ved at løfte et hjørne af løberen. Ved konstatering vurderes karakteren til K1. Den mangelfulde reparation foran køleskabet vurderes at skulle være set, idet den kunne fornemmes ved tråd og ses ved at løfte et hjørne af løberen. Situationen vurderes til K2.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 6.2 <i>Belægninger</i> har B.S. angivet <i>K1 og trægulvene har stedvis let kirken og let fjedren. Der er ligeledes stedvis slidmærker samt ujævnheder under væg til væg tæpperne.</i> Under "bemærkninger" er noteret: <i>Gulve under tæpper og fast gulvbelægning er ikke synet.</i> Begge beskrivelser/angivelser vurderes at være alt for upræcise i forhold til forskrifterne og det løse tæppe/løber vurderes ikke at have skjult problemet.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af begge skader skønnes til kr. 5.000. Udbedring af skaden ved køleskabet alene skønnes til kr. 4.000.
Ad 5. Forbedringer:	Grundet gulvets alder og udseende er der kun regnet med udbedring.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 6. Der kunne konstateres følgende: Mangelfulde ventilationsgennemføringer i køkken, entre, stue og værelser. Utilstrækkelig udluftning i store badeværelse	I køkken kunne konstateres ventilationshul i gavlvæg uden rørgennemføring samt tilmalet rist. I loft var der en ventilationsventil ført direkte til tagrum. I entre, stue, værelse bag stue samt børneværelse var der udluftningslemme ført til tagrum. I store badeværelse var der fugtig luft, men der kunne konstateres en mekanisk udsugning i væg som K.L. oplyste var fugtstyret. 3 fotos.
Ad 6. Konklusion:	Den manglende ventilation/rørgennemføring samt tilmalede rist i køkkengavl vurderes at skulle have været konstateret og haft K1 med note om risiko for fugt i væg. Ventilationsventilen samt lemme til tagrum vurderes at skulle konstateres og have haft karakteren UN, idet der ikke er forsvarlig adgang til det lave tagrum til at se alle gennemføringer i lofter. Dog vurderes mindst 2 af gennemføringerne at have været synlige fra loftlem og dermed have skabt tvivl om korrekte tilstande. Karakteren skulle følges op af en note omkring muligheden for fugtskader på tagkonstruktionen.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen bemærkninger i Tilstandsrapporten udover: <i>På grund af manglende gangbro er tagrum besigtiget fra loftlem</i>”. B.S. vurderes at have begået forsømmelse ved ikke at have angivet situationen omkring ventilationshullet i køkkengavlen samt ventilationsventil samt 5 udluftningslemme i loft. Manglende taghætter eller manglende større riste i gavle skønnes at skulle have været set. Der vurderes ikke at være forsømmelser i forbindelse med udluftningen i store badeværelse.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring med teleskopventil i køkkengavl skønnes til kr. 500. Etablering af taghætter med tilhørende isoleret kanal ned til loftlemme og ventil skønnes til kr. 15.000.
Ad 6. Forbedringer:	Udbedringen vurderes ikke at være en forbedring.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

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

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 7. Der kunne konstateres følgende: Pålimede Styroporplader på køkkenloft.	Der kunne konstateres Styroporplader på køkkenloftet. Det synes at være 10 mm plader klæbet på et pudset loft. 1 foto.
Ad 7. Konklusion:	Det vurderes at B.S. kunne kontakte Styroporpladerne på besigtigelsestidspunktet. Pladetypen er grundet brandbarheden ikke lovlig længere, men med det pudsede loft ovenover vurderes brandfaren ikke væsentlig i forhold til øvrige bygningsdele.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen bemærkninger til loftpladerne, men burde nok have noteret dem med K0 og et notat om pladernes brandbarhed.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Eventuel udbedringsudgift skønnes til kr. 6.500. beløbet omfatter nedrivning og op-sætning af gipsloft.
Ad 7. Forbedringer:	Da loftet er intakt da vurderes der ingen forbedring.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	
Ad 8. Der kunne konstateres følgende: Ulovlig el til køle-/fryseskab og ulovlig el i loft i værelse. Ulovlig el i og ved udhuse.	El-forsyning til køle-/fryseskab er udført uden stikkontakt. I værelse er loftsudtag ikke ført ned med loftet i forbindelse med opsætning af træloft under det pudsede loft. Mellem udhuse og gennem udhuses vægge er der anvendt almindelig "blød" ledning. De nævnte forbindelser er dermed ulovlige. 3 fotos.
Ad 8. Konklusion:	El-forsyningen til køle-/fryseskabet vurderes at have været synbar for B.S. og vurderes til K3. Ikke-nedført loftudtag vurderes at have været synbar for B.S. og vurderes til K3. Anvendelsen af forkert type kabel vurderes at have været synbar for B.S. og vurderes til K3.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 11 el-installationer har B.S. angivet: K3 og <i>"Samling af el-ledninger til vaskemaskine er udført med tape"</i> samt Note: <i>"Det anbefales at lade autoriseret el-installatør gennemgå installationen"</i>. B.S. vurderes at skulle have angivet de 3 klagepunkter. Noten vurderes ikke at gælde hele ejendommen.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Stikkontakt til køle-/fryseskab skønnes til kr. 500. Nyt loftudtag skønnes til kr. 500. Ny kabelføring med stikkontakter og dåser skønnes til kr. 1.700.
Ad 8. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 9. Der kunne konstateres følgende: I soveværelse var der kuldebro ved nyt vindue med begyndende mugangreb og ældre vindue manglede vedligeholdelse.	Kuldebro og mugdannelse kan konstateres men vurderes medtaget under klagepunkt 1. Det ældre vindue af træ manglede vedligeholdelse og lignede nok mest et vindue der var skrabet af for løs maling. 2 fotos.
Ad 9. Konklusion:	Det ikke-vedligeholdte vindue vurderes at have været synligt for B.S. Dog vurderes det ikke nødvendigvis at skulle angives, da vinduet vurderes intakt.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	B.S. har under pkt. 4.2 Vinduer angivet med K2: <i>"Vindue i soveværelse mod syd har revner i ruden"</i> samt K2: <i>"1 stk. punkteret vindue i soveværelsesvindue mod syd"</i> . B.S. vurderes ikke at have forsømt klagepunktet.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Eventuel ubedring omfatter maling af vindue til skønnet udgift på kr. 400. her er regnet med en maler på stedet til andre gøremål samtidig.
Ad 9. Forbedringer:	Der skønnes 100 % forbedring = kr. 400.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 10. Der kunne konstateres følgende: Havestuen: Uprofessionel gulvreparation på yderste meter mod syd ved dør. Manglende kalfatring og fuge ved vindue. Radiatoropvarmet - er det lovligt?, idet isolering skønnes mangelfuld. Bølgeeternittag med trapezplader under. Manglende sålbænk mod syd. Yderdør under nedbrydning	Der kan konstateres en uprofessionel gulv-reparation med gamle brædder, som er ført ud under yderdør. Der kan konstateres manglende stopning og fugning i det ene hjørne af sydvendte vindue. Der er radiator med termostatventil. Der vurderes at være en isolering - om end beskednen. Bølgeeternittag er lagt oven på tidligere PVC-trapezpladetag.

Revne i væg under sydvendt vindue.	Der er ikke udført sålbænk under sydvendte vindue. Yderdør er under nedbrydning - delaminerer i bundstykket. Ydervæg under sydvendte vindue har en tynd revne. 5 fotos.
Ad 10. Konklusion:	Skønsmanden vurderer at det har været muligt at konstatere fjedrende og uprofessionel gulvreparation henne ved yderdøre. Karakter vurderes til K1. Manglende kalfatring/stopning og fugning vurderes at have været synbar. Karakter vurderes til K3, idet det tillader vandindtrængning i vægkonstruktionen. Det har været muligt for B.S. at konstatere vandbåren radiator, men B.S. vurderes ikke at skulle tage stilling til udestuens lovlighed som omvarmet areal i Tilstandsrapporten. Det har været muligt for B.S. at konstatere PVC-pladerne under bølgeeternitten. Bølgeeternitten er lagt med mindre hældning en fabrikantens foreskrevne minimumshældning på 14° og lagt ovenpå et eksisterende PVC-trapezprofileret tag. En visuel gennemgang vurderes ikke at kunne fastlægge om taget vil holde tæt og/eller om der er tilstrækkelig ventilation i konstruktionen, hvorfor situationen vurderes at skulle have haft karakteren UN. Det skal bemærkes at der ikke kan ses vandskade på træloftet. Manglende sålbænk under sydvendte vindue er mulig for B.S. at konstatere. Vurderes til K2. Yderdørs nedbrydning/delaminering er mulig at konstatere for B.S. Vurderes til K2. Revne i væg under vindue er mulig at konstatere for B.S. Vurderes til K1.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen bemærkninger til udestuens fejl/skader. Da udestuen ikke er undtaget på Tilstandsrapportens side 6, da vurderes B.S. at have begået forsømmelser på alle klagepunkter.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation af gulv skønnes til kr. 3.500. Stopning og fugning skønnes til kr. 500. Demontering af tag og omlægning til tagpaptag samt dampspærre skønnes til kr.

	16.000. Montering af sålbænk, zink, skønnes til kr. 500. Udskiftning af dør til ny skønnes til kr. 10.000. Udbedring af revne i væg skønnes til kr. 1.500.
Ad 10. Forbedringer:	Udskiftning af yderdør vurderes at medføre en forbedring på 50 % = kr. 5.000. Ombygning af tag vurderes at medføre en forbedring på 30 % = kr. 4.800. Øvrige udbedringer vurderes ikke som forbedringer.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 10. Eventuelt:	K.L. og B.S. var enige om at gulvreparationen ikke havde været dækket af tæppe.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 11. Der kunne konstateres følgende: 10 cm isolering på loft måske ført hen over udluftninger.	Der er ikke gangbro og adgang ind over loft. Der kan ses 3 udluftninger som er ført over isoleringen. Øvrige 3 stk. kan ikke ses. Situationen overlapper klage nr. 6. 1 foto.
Ad 11. Konklusion:	Skønsmanden vurderer at klagen er dækket ind med besvarelsen Ad 6.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 11. Forbedringer:	
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 11. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 12. Der kunne konstateres følgende: Fundamentsisolering med 5 cm Styropor. Vandafvisende overstøbning mangler stedvis. Havestue har ingen fundamentsisolering og på sydsiden er nedgravet en termorude.	Det kan konstateres at der er en tynd beton-overstøbning flere steder mangler. Det kan konstateres at der ikke er fundamentsisolering om havestuen. Det kan konstateres at der er nedgravet en termorude ved sydsidens fundament. 2 fotos.
Ad 12. Konklusion:	Det tynde betonlag vurderes ikke at have nogen funktion som vandafvisende og betonlaget vurderes meget vel at være skallet af efter B.S.'s besigtigelse. Der er ingen krav til at der skal være fundamentsisolering på en havestue. Den nedgravede termorude kan ikke medføre skade på bygningen og det vurderes meget sandsynligt at den ikke har været synlig men skjult af græs.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke omtalt klagepunkterne i Tilstandsrapporten og B.S. vurderes ikke at have begået fejl eller forsømmelser herved.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udlægning af en stribe havefliser lig eksisterende skønnes til kr. 1.600. Opgravning af termorude skønnes til kr. 500.
Ad 12. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 12. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 13. Der kunne konstateres følgende: Ingen bortledning af "spildevand" ved de 2 udvendige taphaner.	Det kan konstateres at der ikke er afløbsforhold under de udvendige taphaner. 1 foto.
Ad 13. Konklusion:	Der er ingen krav til afløbsforhold under en udvendig taphane.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	B.S: har ikke angivet forholdene og vurderes ikke at have begået fejl.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 13. Forbedringer:	
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 13. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 14. Der kunne konstateres følgende: Der er revne i ydermur under køkkenvindue.	Der kan konstateres en tynd revne i ydermur under køkkenvindue. 1 foto.
Ad 14. Konklusion:	Revnen vurderes som en ubetydelig svindrevne i letbetonen og vurderes til karakteren K1. Revnen vurderes synlig for B.S. på besigtigelsestidspunktet.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	B.S. har under pkt. 3.1 angivet K1 samt " <i>der er svind-/bevægelsesrevner i pudsede overflader på facaderne</i> ". B.S: vurderes ikke at have begået forsømmelse. Dog burde B.S. have præciseret revneplaceringer i rapporten.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Limning og pudsudbedring skønnes til kr. 1.200.
Ad 14. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedring.

Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 14. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 15. Der kunne konstateres følgende: Overdækning med metaltrapezplader skønnes utilstrækkelig stabilitetsmæssigt med hensyn til snelast.	Ved indgang kunne konstateres en overdækning med metaltrapezplader oplagt på et træskelet med stålørssøjler. Trapezpladerne er kun understøttet af en enkelt lægte foruden endeunderstøtningerne. 2 fotos.
Ad 15. Konklusion:	Konstruktionen vurderes for spinkel og er uden normal lægtning. Tagpladerne vurderes derfor utilstrækkeligt understøttet og utilstrækkeligt fastgjort. Vurderes til K3 og note om pladernes farlighed i forbindelse med storm. Klagepunktet var synligt for B.S. ved besigtigelsen.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke omtalt klagepunktet i Tilstandsrapporten, hvilket vurderes som en forsømmelse
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Nedtagning af konstruktionen og genopbygning med nyt tømmer, men genbrug af stålplader skønnes til kr. 16.000.
Ad 15. Forbedringer:	Grundet genbrug af stålplader så vurderes der ingen forbedring.
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 15. Eventuelt:	Ingen.