

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12135

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget tirsdag d. 27. november 2012 i tidsrummet mellem kl. 10:00 og 11:45.
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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Klagepunkt 1:

Kælder:

- A. Råd i strøer og trægulv. Kraftig skimmel-/ kælderlugt.
- B. Fugtindtrængning i kælderydervæg + 2 hjørner og gulv.
- C. Underdimensionerede kloak-/ afløbsrør fra vask og bruseniche i kælderrum.
- D. Manglende udluftning i rum med brusehjørne.

Klagepunkt 2:

Råd og nedbrydning træ i bunden af tre store vinduespartier i udestue.

Klagepunkt 3:

Der mangler radiator i køkken, og der er som følge heraf ingen mulighed for at opvarme dette rum.

Klagepunkt 4:

I bruseniche i badeværelse på 1. sal ses der skader i vinylbelægning samt dårlige fuger i flisebeklædningen.

Klagepunkt 5:

Manglende jordforbindelse på lampeudtag i væg over spejl i badeværelse på 1. sal, og lampeudtaget er ikke tilstrækkelig afskærmet samt ikke korrekt samlet.

Klagepunkt 6:

Stedvise udfaldne mørtelfuger i facader og gavle.

Klagepunkt 7:

Der mangler radiator i gæstetoilet i stueetagen, og der er som følge heraf ingen mulighed for at opvarme dette rum.

Klagepunkt 8:

Ikke korrekt afblændet lampeudtag i pulterrum på 1. sal.

	<i>Klagepunkt 9:</i> Manglende færdiggørelse af skråvæg efter lukning af gl. tagvindue. <i>Klagepunkt 10:</i> Ingen vådrumssikring i nyopført badeværelse i kælder. Der er mange steder, hvor fugt kan trænge ind i konstruktionerne, og der er ikke anvendt vådrumsgips. Herudover mangler der udluftningsmuligheder af badeværelset i kælderen.
Klagers påstand:	KK er af den opfattelse, at BB i forbindelse med sin gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten burde have registreret de under "<i>oversigt over klagepunkter</i>" anførte klagepunkter. KK har i forbindelse med den korrespondance, der har været inden indsendelse af klageskema til Disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, udarbejdet en liste med kommentarer, som i denne sag er anført som bilag 1.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB har i forbindelse med den forudgående korrespondance benyttet sig af deres organisations interne juridiske rådgiver. BB's juridiske rådgiver har fremsendt svarskrivelse, hvor hvert klagepunkt kommenteres. <i>Klagepunkt 1:</i> A. BB finder, at den anmærkning/beskrivelse, som er anført i tilstandsrapporten under punkt 2.2. "Vægge" med karakter K 1 er korrekt beskrevet, som forholdet fremstår. Forholdet vedr. råd i strøer og trægulv i kælder har BB ingen kommentar til, p.g.a. KK har fjernet gulvet. B. BB finder, at årsagen til fugt på kældergulv og væg skyldes utæthed i en udvendig tagnedløbsbrønd. Besigtigelse af

	tagnedløbsbrønde, finder BB, ligger uden for huseftersynsordningen. C. Underdimensionerede afløb fra vask og bruseniche finder BB ligger uden for huseftersynsordningen, da dette kræver "særlig indsigt i fagområdet". Det skal derfor ikke registreres og anføres i en tilstandsrapport. D. Årsagen til, at der ikke er anført udluftningsmulighed i badeværelse i kælder, skyldes, at BB vurderer, at fugtbelastningen ved "normal brug" vil være begrænset, og skal derfor ikke anføres i en tilstandsrapport. <i>Klagepunkt 2:</i> BB anerkender, at der er råd i bunden af de tre vinduespartier i udestuen. Skaden er dog anerkendt som forsikringsberettiget skade af KK's forsikringsselskab, så BB er kun indstillet på et erstatningsbeløb, svarende til den selvrisiko, KK måtte have. <i>Klagepunkt 3:</i> BB har ingen bemærkninger til klagepunkt vedr. manglende radiator i køkken. <i>Klagepunkt 4:</i> BB anerkender, at forholdet vedr. skade i vinylbelægningen og flisebeklædningen i bruseniche i badeværelse på 1. sal burde have været anført i tilstandsrapporten, men forbeholder sig fradrag i erstatningen, henset til at der sker en forbedring af vinylbelægningen og flisebeklædningen i brusenichen, hvis der udføres ny belægning/beklædning. Skaden er dog delvist anerkendt som forsikringsberettiget skade af KK's forsikringsselskab, så BB er kun indstillet på et erstatningsbeløb, svarende til den selvrisiko, KK måtte have. <i>Klagepunkt 5:</i>
--	--

	BB finder ikke forholdet vedr. ikke korrekt afskærmet og samlet el-dåse i badeværelse på 1. sal burde have været anført i tilstandsrapporten, da installation var afskærmet med en løs plastikblomstdekoration og har ingen yderligere bemærkninger til dette forhold. <i>Klagepunkt 6:</i> BB kunne ved sin besigtigelse ikke konstatere murbier i murværket og finder forholdet "minimalt". Ud fra denne betragtning finder BB, at forholdet ikke skulle have været anført i tilstandsrapporten. <i>Klagepunkt 7:</i> Manglende radiator i gæstetoilet i stueetagen er ikke en skade, og der er ikke nærliggende risiko for skade. Derfor finder BB, at manglende radiator ikke skal anføres i en tilstandsrapport. BB har ingen yderligere bemærkninger til dette forhold. <i>Klagepunkt 8:</i> BB anerkender, at forholdet vedr. manglende korrekt afblænding el-installation ikke er anført i tilstandsrapporten. BB anerkender, at KK har en erstatningsberettiget mangel. <i>Klagepunkt 9:</i> BB har ikke i tidligere korrespondance før afholdelse af syns- og skønsforretningen hørt eller set bemærkninger til dette forhold. BB har ingen yderligere bemærkninger til dette forhold. <i>Klagepunkt 10:</i> BB finder, at det ikke er muligt at registrere en vådrumsmembran ved en visuel besigtigelse, og en evt. manglende vådrumsmembran ligger derfor ikke inden for, hvad huseftersynsordningen skal omfatte. Ligeledes finder BB, at vurdering af badeværelse skal ske ud fra, hvornår badeværelset er opført, hvilket BB skønner er minimum 25 år siden, og for 25 år siden var der ikke krav til vådrumsmembran i
--	---

	badeværelser. Ligeledes finder BB, at de mindre huller, der er i loft og vægge uden for brusenichen, ikke skulle have været anført i tilstandsrapporten. Forholdet vedr. manglende ventilation af badeværelse i kælder anerkender BB, at det burde have været anført i tilstandsrapporten, og KK er erstatningsberettiget.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen for besvarelse af skønsmandens erklæring var skyet, men tørt. Temperaturen var ca. 4-6 grader og med en svag vind.
Øvrige forhold:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen var alle enige om, at gulvkonstruktion i kælder var fjernet, og det derfor ikke var muligt for syns- og skønsmanden at udtale sig om dette klagepunkt. Ligeledes skal det anføres, at køkken er flyttet, efter BB har besigtiget ejendommen. Det gl. køkkenrum forekommer stadig i ejendommen, dog uden køkkenskabe, og det fremstod på besigtigelsesdagen som pulterrum.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt 1	A. KK har i forbindelse med påbegyndt istandsættelse af kælderrum fjernet trægulv og gulvstrøerne, og på besigtigelsesdagen for afholdelse af syns- og skønsforretningen fremstod gulvet som et "råt" betongulv. Det er derfor ikke muligt for syns- og skønsmanden at utale sig yderligere omkring dette forhold. B. Kældervæggene er udført i massiv beton, hvor ca. 3/4 af kældervæggen ligger under terræn. Tilsvarende er gulvet i det store kælderværelse udført i støbt beton. Det har ikke været muligt at få oplyst, hvorvidt gulvet er isoleret eller ej. I det store sydvestvendte kælderværelse ses der indvendigt, primært i hjørne mod syd, fugt i bunden af kældervæggen ca. 30-40 cm op ad væggen. Fugten på kældervæggen i dette hjørne har en kegleformet aftegning, som er højest ind mod hjørne og "falder" så ud til begge sider af kældervæggen. Der ses svage fugtskjolder på gulvet ved sydvendt hjørne. Herudover forekommer der alm. mindre afskalninger og svag fugtanløb på kældervæg helt ned mod betongulvet, hvilket må betegnes som forventelige på ældre kældervægge. Fugten ved gulvet vurderes ikke at have været muligt at registrere, hvis der har forekommet trægulv på strøer på kældergulvet. C. I vaskekælder forekommer ældre bruseniche, håndvask, samt faldstamme fra overliggende køkken. Afløb fra bruseniche føres under betongulvet til gulvafløb. Tilsvarende føres afløb fra håndvask ned under skab og ned i betongulvet og til gulvafløb.

	Faldstammen fra køkken føres også ned i betongulvet og til gulvafløb. Alle tre afløb føres til sammen gulvafløb i kældergulvet. Synlige afløbsrør føres i henholdsvis 32 og 50 mm rør. D. I badeværelse i kælder er der indrettet bruseniche/ -plads. Ud over oplukkeligt vindue samt friskluft-ventiler, monteret i rammen i samme vindue, ses der ingen anden form for ventilation af dette rum.
Klagepunkt 2	I litra B – ”havestue/udestue” består facade mod sydvest af tre trævinduespartier med en 600 mm høj plan eternitplade under partierne, udført til terræn. I bundstykker og i nederste del af sidestykkerne samt bund- og sideglaslister registreres der kraftig råddannelse. Råddannelsen er så kraftig, at den er gennemgående og ses indvendigt også.
Klagepunkt 3.	KK har efter overtagelse af ejendommen påbegyndt en istandsættelse, og har i den forbindelse også flyttet køkkenet fra den oprindelige placering, som køkkenet havde i forbindelse med BB’s gennemgang for udarbejdelse af tilstandsrapporten, til et andet sted i stueetagen. Det rum, som det oprindelige køkken har været i, fremstår nu uden køkkenelementer. Rummet anvendes nu til opmagasinering af værktøj, maling m.m. Der kunne ved syns- og skønsmandens besigtigelse ikke registreres radiator i det gl. køkken.
Klagepunkt 4.	Badeværelse på 1. sal vurderes at være et ældre badeværelse, som senest er ombygget/ renoveret for 25-30 år siden. Gulvkonstruktionen er et træbjælkelag, hvor der på bjælkelaget er udlagt en plade til underlag for en vinylbelægning, som danner gulv i hele badeværelset. Vinylbelægningen er ført ca. 100–150 mm op ad væggen i badeværelset. Samtlige vægge i badeværelset (på nær

	gavlbagmur) er "lette vægge". Skråvæg og skunk er udført med forskalning og rørpuds. Gavlbagmur er dog en traditionel bagmur i tegl med puds. Alle vægge er fra gulv til loft beklædt med fliser. I bruseniche ses der skade i vinylen, hvor vinylbelægningen er ført op ad væggen. Skaden forekommer i hjørne, hvor vinylen er svejset sammen. I flisebeklædt bruseniche ses der defekte fuger, primært hvor skunkvæg og skråvæg sammenbygges. Enkelte andre steder er fugerne dog også med revnedannelse. Grundlæggende fremstår fugerne i brusenichen i en mindre god stand og bærer præg af mange års brug og slid.
Klagepunkt 5.	Over spejl i badeværelse på 1. sal ses en lille rund blomsterdekoration af plast. Blomsterdekorationen dækker for et el-kabel, som føres ud af vægge og ind bag spejlet. El-kablet bliver først synlig, når blomsterdekorationen fjernes. Det har ikke været muligt at kontrollere, hvorvidt installationen er med jord eller ej.
Klagepunkt 6.	Ejendommens facader og gavle er opført i røde mursten, som er alm. kendt fra "murmestervilla" fra den "bedre byggeskik". Mørtelfuger forekommer stedvist porøse i overfladen, hvilket har medført, at der forekommer begyndende udfaldne fuger og angreb af murbier. De porøse fuger og murbierne ses primært i den øverste del af gavlene.
Klagepunkt 7.	I mindre gæstetoilet i stueetagen forekommer der ingen radiator til opvarmning af rummet.
Klagepunkt 8.	I mindre pulterrum på 1. sal ses der i loft et ældre lampeudtag med nyere el-ledninger. Lampeudtaget er tilsluttet en løsthængende el-pære. Lampeudtaget er ikke afskærmet, og der ses synlige el-ledninger ud fra loftet. El-ledninger er samlet med samlemuffer.
Klagepunkt 9	I mindre pulterrum på 1. sal har der tidligere

Klagepunkt 10.	forekommet et mindre tagvindue. Dette tagvindue er blevet afblændet, og hullet i skråvæggen er kun lukket med isolering. Der ses ingen afsluttende vægbeklædning i form af en gipsplade eller lignende beklædning. I badeværelse i kælder er der indrettet bruseplads/ badeværelse. Ved brusepladsen er der opsat en skillevæg mellem brusepladsen og fjernvarmeinstallationerne. Skillevæggen ved brusepladsen er opbygget med 2 lag alm. gipsplader på den ene side og ingen pladebeklædning på den anden side på en træskeletkonstruktion. Ligeledes er en del af de øvrige vægge beklædt med gipsplader. Ved og omkring brusepladsen er væggene beklædt med fliser. Opbygning af gipsvæggene skønnes at være udført inden for de sidste 10-15 år. Hvor der forekommer rørgennemføringer i gipsvægge ses der hulle p.g.a. manglende tilstrækkelig omhu ved tildannelse af gipspladerne omkring rørene.
Konklusion: Klagepunkt 1	A. Da trægulv og strøer er fjernet, er det ikke muligt for syns- og skønsmanden at beskrive skaden. B Det er syns- og skønsmandens vurdering, at årsagen til den fugt, der ses i sydligste hjørne i stort kælderværelse, skyldes en utæt udvendig tagnedløbsbrønd. Udvendig ses en ældre cementbrønd, hvor tagnedløb er tilsluttet. Samme brønd afvander også det flisebelagte terræn omkring huset. Det fugt, som ses nederst rundt på kælderydervæg, vurderes at skyldes, at de gl. kældervægge fra ejendommens opførelse er berappet og asfalteret udvendig, men at de ikke mere er 100% vandtætte. Set ud fra ejendommens alder og kælderens oprindelige anvendelse er det syns- og skønsmandens vurdering, at mindre fugt og

	afskalning nederst på kældervæggene er forventeligt. C. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at som afløbsforholdene er i vaskekælder, har det ikke været muligt for BB at registrere evt. ikke lovlige afløbsrør. D. Det vurderes, at i tilfælde af, at brusepladsen anvendes jævnligt, vil der være en øget fugtbelastning af badeværelset i kælderen, og der vil derfor også være behov for, at der kan ske en løbende/ tvungen ventilation. Rådgørelsen i vinduespartier i havestuen/ udestuen – litra B, skyldes dårlig vedligeholdelse og defekt topforsegling. Rådgørelsen i vinduespartierne vurderes at have et sådan omfang, at en reparation ikke kan forsvares, og en udskiftning af hele vinduet vil med stor sandsynlighed være af samme økonomisk størrelsesorden som en reparation.
Klagepunkt 2	
Klagepunkt 3.	I den stand, som det gl. køkken forefindes, i kan det konstateres, at der ikke forefindes en radiator. Henset til at huset er fra 1931, er det syns- og skønsmandens vurdering, at der på opførelstidspunktet ikke var krav til opvarmning af et køkken.
Klagepunkt 4.	Som badeværelset fremstår i dag med de skader i vinyl- og flisebelægningen er det syns- og skønsmandens vurdering, at belæggningerne ikke er 100 % tæt, og der er reelt risiko for, at der kan trænge vand ind til bagvedliggende bygningsdele/ konstruktioner. Grundlæggende skyldes de skader, der ses i gulv og væg i brusenichen ælde og daglig brug gennem mange år.
Klagepunkt 5.	El-installation over spejl i badeværelse på 1. sal vurderes ikke at være lovlig. El-kabler skal altid afsluttes/ samles i en fast/ lukket

	installation i form af lampeudtag eller samledåse. Det har ikke været muligt og ligger heller ikke inden for huseftersynsordningen at kontrollere, hvorvidt der er jord på skjulte installationer eller ej.
Klagepunkt 6.	Årsagen til stedvist angreb af murbier i ejendommens gavle vurderes at skyldes begyndende porøse mørtelfuger i murværket. Porøsiteten og huller efter murbierne er dog sporadisk, men ses tydeligst i gavle. Det er ikke syns- og skønsmandens vurdering, at skaderne i murværket er så fremskredne, at det har givet anledning til fugtindtrængning og yderligere skade.
Klagepunkt 7.	I mindre gæstetoilet i stueetagen kan det konstateres, at der ikke forefindes en radiator.
Klagepunkt 8.	Henset til at huset er fra 1931, er det syns- og skønsmandens vurdering, at der på opførelstidspunktet ikke var krav til opvarmning af et køkken.
Klagepunkt 9	Som lampeudtag i pulterrum på 1. sal fremstår, er det syns- og skønsmandens vurdering, at der er risiko for personskaade, og udtag skal være afskærmet.
Klagepunkt 10	Henset til pulterrummets anvendelse (ikke beboelse) er det syns- og skønsmandens vurdering, at risikoen for kondensdannelse i isolering p.g.a. manglende dampspærre og afsluttende vægbeklædning er meget begrænset. Det kan dog konstateres, at der ingen afsluttende vægbeklædning er på skråvæggen for lukning af hul, hvor der tidligere har forekommet tagvindue. Grundlæggende er indretning af badeværelse ikke konstrueret således, at det bør anvendes til badeværelse. Skillevæg som er ved bruseplads, er opbygget med alm. gipsplader og ikke i vådrumsgips. Ligeledes kan der på yderkanten af skillevæg ses synlig gipsplade og registreres, at der ikke forekommer

	vådramsbehandling. Der burde have været anvendt vådrumsgips og sikret med vådrumsbehandling i og ved bruseplads i badeværelse i kældere. Ligeledes burde der, hvor der sker gennembrydningen af rør i gipsvægge være afsluttet tæt ind til rør.
Ad 1. Fejl og forsømmelser: Klagepunkt 1	A. Vedr. trægulv og træstrøer på kældergulv er det ikke muligt for syns- og skønsmanden at udtale sig, da strøer og trægulv er fjernet. B. Som BB har beskrevet skaden vedr. fugt på kældervæggen, er det syns- og skønsmandens vurdering, at forholdet omkring fugt nederst på kældervæg er tilstrækkelig beskrevet. Hvor der ses fugt på kældervæg p.g.a. af evt. utæt tagnedløbsbrønd, vurderes dette forhold at burde have skærpet BB's opmærksomhed, da dette er indikation for, at tagnedløbsbrønden er utæt. C Det vurderes ikke, at BB skulle have beskrevet holdet vedr. underdimensionerede kloakrør i betongulv i vaskekælder. Forholdet er skjult, og er ved en visuel besigtigelse ikke umiddelbart mulig at konstatere. D. BB skal i forbindelse med sin gennemgang af ejendommens badeværelse/ vådrum registrere, hvorvidt der forekommer tilstrækkeligt med udluftningsmuligheder, og hvorvidt gældende bygningsreglement for tidspunktet for indretning af badeværelset er overholdt. BB burde i sin tilstandsrapport have beskrevet, at der ikke forekom anden form for ventilation af badeværelset end det oplukkelige vindue.
Klagepunkt 2	BB burde i forbindelse med sin gennemgang

Klagepunkt 3.	af ejendommen have registreret råddannelse i de tre vinduespartier i "havestue/ udestuen", hvilket BB også har tilkendegivet i skrivelse af 13. november 2012. Både KK og BB var på dagen for afholdelse af syns- og skønsforretningen enige om, at der ikke forekom radiator i køkkenet i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapport. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at det, at der mangler opvarmningsmulighed i et opholdsrum, ikke nødvendigvis er en fejl eller mangel henset til, at det ikke var forventeligt, at alle rum var opvarmet, da ejendommens blev opført i 1931.
Klagepunkt 4.	Som vinyl- og vægbeklædningen i bruseniche i badeværelset på 1. sal fremstår, burde BB have registreret både skaderne i hjørnesamlinger og de defekte fuger. Forholdet er åbenlyst og tilgængeligt ved en almindelig visuel besigtigelse.
Klagepunkt 5.	Det har ikke været muligt for BB at registrere installation bag spejl i badeværelse. El-installationen var dækket af en blomsterdekoration og ikke synlig ved en visuel gennemgang. Ligeledes finder syns- og skønsmanden, at det ikke har været muligt for BB at konstatere, hvorvidt der er jord på el-installationen eller ej.
Klagepunkt 6.	BB skulle ved sin gennemgang af ejendommen have registreret de porøse fuger i murværket og skulle ligeledes have beskrevet de områder, hvor der forekommer angreb af murbier. Skaden skulle have været angivet med K1.
Klagepunkt 7.	Både KK og BB var på dagen for afholdelse af syns- og skønsforretning enige om, at der ikke forekom radiator i gæstetoilet i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapport.

Klagepunkt 8.	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at det, at der mangler opvarmningsmulighed i et opholdsrum, ikke nødvendigvis er en fejl eller mangel henset til, at det ikke var forventeligt, at alle rum var opvarmet, da ejendommen blev opført i 1931. Tilstandsrapporten er udarbejdet, før huseftersynsordningen indeholdt et el-eftersyn også. BB skal i forbindelse med sin gennemgang af ejendommen registrere og beskrive åbenlyse ulovligheder, og hvor der er fare for personskade. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at et ikke korrekt afskærmet lampeudtag i pulterrum på 1. sal er både ulovlig (ingen afskærmning) og kan give personskade. El-installationen har været muligt at registrere ved en visuel besigtigelse af BB, og den skulle have været anført i tilstandsrapporten med en karakter K3.
Klagepunkt 9	Manglende dampspærre/ vægbeklædning i pulterrum efter afblænding af tagvindue burde have været beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet er åbenlyst og tilgængeligt ved en visuel gennemgang.
Klagepunkt 10	Forholdet vedr. manglende vådrumsbehandling ved bruseplads i badeværelse i kælder vurderer syns- og skønsmanden, at BB ikke havde mulighed for at konstatere. Derimod burde BB have beskrevet, at skillevæg ved brusepladsen ikke er korrekt opbygget, og at gipspladebeklædningen ikke er korrekt afsluttet ved rørgennemføringer m.m. Disse forhold er åbenlyst og tilgængelige ved en visuel gennemgang.
Ad 1. Overslag på udbedringsudgifter inkl. moms: Klagepunkt 1	A. Vedr. trægulv og træstrøer på kældergulv er det ikke muligt for syns- og skønsmanden at udtale sig, da strøer og trægulv er fjernet. B. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at

	der bør etableres en ny udvendig tagnedløbsbrønd. Dette vil medføre omlægning af en del af flisebelægningen m.m i haven. Etablering af ny tagnedløbsbrønd inkl. opgravning, tilslutning til ekst. kloak samt lukning og reetablering af flisearealet vil skønsmæssigt udgøre en udgift på kr. 42.000,- inkl. moms. C. For etablering af nye kloakrør i vaskekælder kræver dette, at betongulvet skæres op, og de gamle rør fjernes. Ny kloak kan derefter etableres og tilsluttes det ekst. kloaksystem. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at dette skønsmæssigt vil kunne udføres for kr. 10.500,- inkl. moms. D. For etablering af ventilation af badeværelse i kælder bør der bores et hul i kældervæggen, hvor der kan monteres en mekanisk ventilator. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at dette skønsmæssigt vil kunne udføres for kr. 4.500,- inkl. moms.
Klagepunkt 2	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at en reparation/ udskiftning af det "dårlige træ" i vinduespartierne ikke vil være en hverken byggeteknisk og økonomisk forsvarlig løsning. Alle tre vinduer bør udskiftes helt. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at udskiftning af vinduespartiet i udestuen skønsmæssigt vil kunne udføres for kr. 23.000,- inkl. moms.
Klagepunkt 3	For opsætning af radiator i det nu nedlagte køkken vurderes dette skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 6.500,- inkl. moms.
Klagepunkt 4.	For udskiftning af vinylgulvbelægning og flisevægsklædning i bruseniche i badeværelse på 1. sal er det syns- og skønsmandens vurdering, at dette skønsmæssigt vil kunne udføres for kr. 9.800,- inkl. moms. Evt. følgeskader p.g.a. fugtindtrængning til

	bagvedliggende konstruktioner er ikke medtaget. Disse forhold er ikke kendte, og det vil kræve destruktive indgreb for at klarlægge dette, hvilket ligger uden for syns- og skønsmandens undersøgelsesmetoder.
Klagepunkt 5.	For korrekt afskærmning af lampeudtag over spejl i badeværelse på 1. sal vil det skønsmæssigt udgøre en udgift på kr. 800,- inkl. moms. Udgift til evt. lovliggørelse af el-installationen, således at der forekommer jord på installationer, kan ikke prissættes, da dette kræver destruktive undersøgelser.
Klagepunkt 6.	En stedvis reparation af murværket udvendigt vil være mulig, og det er syns- og skønsmandens vurdering, at en mindre omfugning skønsmæssigt vil kunne udføres for kr. 8.000,- inkl. moms.
Klagepunkt 7.	For opsætning af radiator i gæstetoilet i stueetagen vurderes dette skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 5.500,- inkl. moms.
Klagepunkt 8.	En korrekt afblænding af lampeudtag i pulterrum vurderes skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 1.150,- inkl. moms.
Klagepunkt 9	For en korrekt afslutning på skråvæg i pulterrum efter afblænding af tagvindue vurderes dette skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 2.800,- inkl. moms.
Klagepunkt 10	For at badeværelse i kælder opfylder de krav, der stilles i SBI 200, er det syns- og skønsmandens vurdering, at alle de alm. gipsplader skal fjernes, og ny godkendt pladebeklædning til vådrum opsættes. Herefter kan ny vådrumssikring etableres, og ny vægbeklædning udføres. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at dette skønsmæssigt vil kunne udføres for kr. 38.500,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer: Klagepunkt 1	A.

	Vedr. trægulv og træstrøer på kældergulv er det ikke muligt for syns- og skønsmanden at udtale sig, da strøer og trægulv er fjernet. B. Henset til at den udvendige tagnedløbsbrønd er af ældre dato og reelt er defekt/ utæt p.g.a. ælde, er det syns- og skønmandens vurdering, at forbedringsandelen ved etablering af ny brønd er 80%. C De rør, som forefindes i betongulv i vaskekælder, skønnes at være ca. 10–15 år gamle, henset til det øvrige interiør, der er i lokalet. For etablering af nye kloakrør i vaskekælder vurderes en forbedring at være ca. 50%. D. For etablering af ventilation af badeværelse i kælder vurderes forbedringsandelen af være 100%.
Klagepunkt 2	Vinduerne i havestuen/ udestuen har ikke kunnet tidsbestemmes, da termoruderne ikke er dateret. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at vinduerne er ca. 30 år, men har dog stadig deres funktion som klimaskærm for havestuen. Henset til vinduernes alder er det syns- og skønsmandens vurdering, at forbedringsandelen udgør 80%.
Klagepunkt 3.	For opsætning af radiator i det nu nedlagte køkken vurderes forbedringsandelen at udgøre 0%, henset til at rummet reelt er opvarmet fra i omkring liggende beboelsesrum.
Klagepunkt 4.	Gulv- og vægbeklædning i bruseniche i badeværelse på 1. sal skønnes at være ca. 25-30 år. Ved en udskiftning af beklædning i brusenichen er der syns- og skønsmandens vurdering, at forbedringsandelen udgør 80%.

Klagepunkt 5.	Det er ikke muligt at klarlægge el-installationens ulovlighed og omfang og kan derfor ikke prissættes. For lovgiggørelse af el-installationen er det syns- og skønsmandens vurdering, at der ikke ligger en forbedring.
Klagepunkt 6.	For stedvis reparation af murværket udvendigt er det syns- og skønsmandens vurdering, at der ikke ligger en forbedring, henset til at det blot er stedvise reparationer i murværket.
Klagepunkt 7.	For opsætning af radiator i gæstetoilet vurderes forbedringsandelen at udgøre 0%, henset til at rummet reelt er opvarmet fra i omkring liggende beboelsesrum.
Klagepunkt 8.	For lovgiggørelse af el-installationer/ lampeudtag er det syns- og skønsmandens vurdering, at der ikke ligger en forbedring.
Klagepunkt 9	For en korrekt afslutning på skråvæg i pulterrum er det syns- og skønsmandens vurdering, at der ikke ligger en forbedring, henset til at det blot er en reparation i skråvæggen.
Klagepunkt 10	For at badeværelse i kælder opfylder de krav, der stilles i SBI 200, er det syns- og skønsmandens vurdering, at der ikke ligger en forbedring, henset til at badeværelset blot bliver ført op til gældende lovgivning.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med syns- og skønsforretningen blev der drøftet evt. forlig. Begge parter var enige om, at der blev gennemført en syns- og skønsforretning, selvom BB har anerkendt, at KK er erstatningsberettiget vedr. enkelte af klagepunkterne.
Ad 1. Eventuelt:	