

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13017

Besigtigelsesdato:	Den 4. april 2013
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 / 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:

1. Utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktion.
2. Indvendige døre er skæve og dør mellem køkken og gangen er ikke en branddør.
3. Manglende reguleringsmuligheder på gasfyr
4. Ulovlig placering af lodret aftræk på gasfyr.
5. Bagfald og lunke på garagetag.
6. Råd og svamp i bjælkespær i garagen.
7. Hul i udhæng over garagetag.
8. Manglende inddækning og vandskade på terrassedør.
9. Ødelagt murværk på hushjørne.
10. Gavlbeklædning er fejlkonstrueret og nedslidt.
11. Udfaldne og løse fuger på facade.
12. Ulovligt afløb fra vask i garage.
13. Frostskaadede mursten på vestsiden.
14. Synlig skimmel på spær i tagrum.
15. Synlig skimmelvækst på vinduesramme og ydervæg i soveværelse.
16. Nedløb fra tagrende fremstår ufærdige.
17. Forkert årstal på gasfyr.
18. Ulovlig el i hele huset.
19. Ujævne gulve i stueplan.
20. Skjult udluftning af faldstamme.
21. Udtjent vindue mod vest i gavlen.
22. Terrassedør i stue er løs i hængsler og ruden "hopper".
23. Ingen dræn langs husets fundament.
24. Forkert isolering af "kasse" over vinduespartier.
25. Skjult renselem på faldstamme.
26. Ulovlig skjult rørkonstruktion i køkken.

Derudover ønskede KK 2 ekstra punkter tilføjet under syn og skønsforretningen.

27. Der er ikke værn ved fransk altandør, 1. sal – syd.
28. Vinduerne i huset er generelt i dårlig stand.

Klagers påstand:	Ovennævnte klagepunkter færdigbehandles efterfølgende enkeltvis inkl. bemærkninger fra KK og BS.
Ad. 1. Tagkonstruktion: Klagers påstand	I tagkonstruktionen og ventilation: Udestuen er sammenbygget med ejendommens tag, hvilket medfører, at ventilationen mod syd kan være ikke-eksisterende. Samtidig er der påmonteret fugleklodser, som i sin form medfører, at kravene til ventilation i tagkonstruktionen ikke er i overensstemmelse med bygningsreglementet på opførelsestidspunktet. Forholdet er visuelt konstaterbart uden indgreb såvel ved tagkonstruktionen mod vest som mod øst.
BS' forklaring:	Der er tale om et forhold omfattet af den igangværende ombygning.
Der kan konstateres følgende:	Der pågår en større ombygning / istandsættelse af ejendommen, se bl.a. billede 4 + 5. Ventilation af tagkonstruktionen er jf. datidens byggeskik. I tagudhænget er der en ventilations-spalte på $\frac{1}{2}$ - 1 cm langs tagrenden /sternbrættet, der er den normale ventilationsløsning, idet bølgetoppene, som her, er lukket med fugleklodser. Se billede 6 + 7. Mod vest er der på et tidspunkt opført en udestue langs hele facaden, hvorved der principielt ikke længere er optimal ventilation mulig i tagudhænget. Det er der så blevet kompenseret for ved i begge ender at etablere huller ind til skunken / tagudhænget, se billede 8 + 9. Derudover er der ventilationsmulighed i kippen, dog var det lukket med mineraluld ved BS' besigtigelse i 2011, jf. tilstandsrapporten. Det er normalt, at mange tagkonstruktioner kun ventileres via riste i gavle til tag- og skunkrum og det er syn og skøns-

Fejl og forsømmelser:	mandens opfattelse, at tilstrækkelig ventilation af nærværende tagkonstruktion kan opnås, nu når mineralulden i rygningen er fjernet. BS har registreret, at ventilation i rygningen var mangelfuld og givet det karakteren K3, hvorfor det er syn og skønsmandens opfattelse, at der ikke er tale om en fejl. BS kunne dog evt. godt have nævnt, at ventilation mod vest var ændret til "hullerne" i tagudhæng, efter opsætning af udestuen, det er dog ikke en skade.
Udbedringsomkostninger inkl. moms:	Omkostninger til øget ventilation. Mineraluld i kip er fjernet. Kr. 0,-
Forbedringer:	Ingen.
Forlig:	Ingen.
Ad 2 Døre: Klagers påstand:	Indvendige døre er skæve og hænger. Eksempelvis døren mellem køkken og garage, som er en celledør, der pga. varme-/kuldeforhold vrider og hopper af hængslerne. Døren er ikke en branddør, som overholder BR61-krav. Forholdet er visuelt konstaterbart uden indgreb.
BS' forklaring:	Forholdet er ikke omfattet af huseftersynsordningen.
Der kunne konstateres følgende:	Døren fra den lille mellemgang ved køkken og ud til garagen er almindelig celledør og opfylder ikke brandkravene til en garage. De fleste øvrige døre var nyere og fremstod i almindelig stand, dog gik dør i gang mod undergulvet.
Fejl og forsømmelser:	Det er syn og skønsmandens opfattelse, at garagen er så ombygget, bl.a. er porten udskiftet til facadeparti, hvorved garagen mere fremstår som udhus, brygers, at det ikke længere er et åbenlyst forhold, ej heller et krav, at der bør være

	en branddør. Der er derfor ikke tale om en fejl.
Udbedringsomkostninger inkl. moms:	Montering af ny branddør skønnes til kr. 15.000,-
Forbedringer:	Sættes til 25% pga. bedre kvalitet af dør. Funktionen er uændret.
Forlig:	Ingen.
Ad 3. Regulering gasfyr. Klagers påstand:	Manglende reguleringsmulighed på gasfyr. Forholdet er visuelt konstaterbart uden indgreb. Forholdet er ikke omfatter af husefter-synsordningen.
BS' forklaring:	
Der kunne konstateres følgende:	På gasfyret er der ikke lys i displayet og KK oplyser, at reguleringsmodulet mangler samt ledning var klippet over. Se billede 10. Der bør tilsluttes et nyt.
Fejl og forsømmelser:	Funktionsafprøvning af el- og vvs-installationer, inkl. varmeanlæg er ikke en del af huseftersynsordningen, bl.a. nævnt på side 3 i tilstandsrapporten, hvorfor BS ikke har begået fejl.
Udbedringsomkostninger inkl. moms:	Montering af nyt modul-styring i gasfyr skønnes til kr. 7.500,-
Forbedringer:	Idet der er tale om et ældre gasfyr, sættes ny styring til 75%.
Forlig:	Ingen.
Ad 4. Placering – aftræk. Klagers påstand:	Ulovlig placering af lodret aftræk på gasfyr. Der er tale om, at aftrækket ligger umiddelbart i forlængelse af vinduet, hvorfor man af sikkerhedshensyn er nødt til at skruer vinduet til, indtil der etableres nyt aftræk. Forholdet er visuelt konstaterbart såvel ved at kigge ud af vinduet fra 1. sal, som at kigge på bygningen udefra.

BS' forklaring:	Forholdet er ikke omfattet af husefter-synsordningen.
Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse ses, at der er udført lodret aftræk fra gasfyret, der er placeret i den tidligere garage. Se billede 11, Aftrækket går ca. 80 cm over tag og er afsluttet ca. 1 meter fra gavlvinduet og ca. 2 meter fra fransk altandør. Krav om afstand fra lodret aftræk til et vindue er afhængig af vinklen fra aftræk til vindue, og er den $\leq 30^\circ$ er det 1 meter, og er den $> 30^\circ$ er det 2 meter. I dette tilfælde er kravet derfor 2 meter. Aftrækket bør derfor flyttes.
Fejl og forsømmelser:	Aftræk fra gasfyr ses udført mange steder – både vandrette og lodrette. Tilslutning til gasnettet må kun / kan kun udføres efter godkendelse af leverandør / aut. folk. Det er syn og skønsmandens opfattelse, at afstandskravene er specialviden og ikke åbenlyst for en beskikket bygningssagkyndig – ingen. fejl.
Udbedringsomkostninger inkl. moms:	Omkostninger til ændret / flytning af aftræk skønnes til kr. 10.000,-
Forbedring:	Ingen.
Forlig:	Ingen.
Ad 5. Garagetag. Klagers påstand:	Garagetag (bagfald). Bygningsingeniør har besigtiget ejendommen og oplyst, at der er tale om en fejlkonstruktion, idet der er utætheder på grund af manglende inddækninger. I tilstandsrapporten (side 9 af 17) står der under pkt. B, 8.1: K3 "taget er utæt med opfugtede brædder i loftet". Efterfølgende har det vist sig, at vandindtrængning må betegnes som noget, der langt overstiger "opfugtede brædder". Vi har i dag 50 spande stående til at opfange en del af det regnvand, der løber lige gennem tagkonstruktionen. Ved nedbør tømmes ca. 120- 150 l vand ved brug af opstilling af spande, dog undtaget alt det vand, der ikke bliver samlet op, løber over randen på spanden,

	eller vand der trænger ind i vægge og gulve etc. Derudover er garagetaget opbygget med fald ind mod ejendommen, ligesom der er lunker på garagetaget som følge af bagfald. Dertil kommer, at der er utilstrækkelig/manglende inddækninger mellem garagetaget og ejendommen, med nærliggende risiko for skade, ikke bare garagetaget, men også ejendommen til følge. Det hele forstærkes af, at afvanding af garagetaget sker med et enkelt nedløb, der desværre er placeret som det højeste punkt på taget. Garagetaget afvander derudover en væsentlig del af ejendommens tag. Endelig er garagetagets nedløb underdimensioneret til regnmængden fra såvel garagetaget som fra ejendommen, hvorfor der også af denne grund er stor risiko for ophobning af regn- og smeltevand. Forholdet er visuelt konstaterbart.
BS' forklaring:	Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.
Der kunne konstateres følgende:	Ved syn og skønsforretningen konstateres, at tagpapdækningen på garagetaget generelt er ældre og nedslidt. Se billede 11 + 12 + 13. Der er sprækker, dampbuler og tydelig lunkedannelser ind mod hovedbygning – gavlen og det eneste afløb fra taget er placeret i nord-vest hjørnet af taget, og er i en for lille dimension. Se billede 14. Ved den indvendige besigtigelse i garagen, har KK fjernet de oprindelige loftsbrædder og der ses flere råd-svampe-skadede bjælker, med nedbrudt træ, se billede 15. Der ses tydeligt tegn på nuværende vandindtrængen og der måles opfugtet træværk. Der må påregnes en udskiftning af tagpapdækningen, tagbrædder, flere bjælker

Fejl og forsømmelser:	samt svampebehandling af de resterende, ligesom en opretning og forøgelse af afløbet, når forholdet reetableres. BS har i tilstandsrapporten på side 9/17 til taget noteret: K3 – taget er utæt med opfugtede brædder i loftet. K2 – nedbrudt træ i sternbrædder, især på gavlen mod øst. Karaktererne er korrekte, men det er syn og skønsmandens opfattelse, af der mangler nogle punkter samt supplerende notetekst. <i>Pkt. 8.2 Tagfald</i> <i>K1 – Der er lunkedannelse på tagfladen, særlig ud for fransk altandør.</i> <i>Note: Der må påregnes opretning mod eksisterende afløb.</i> <i>Pkt. 8.6 Tagrender / nedløb</i> <i>K3 - Nedløb placeret i nordvesthjørnet skønnes underdimensioneret til afvanding af garagetaget samt del af bygningen.</i> <i>Note: Forholdet kan give øget vandophobning på garagetag og bl.a. pga. lungerne vil det stå længere end nødvendigt.</i> Med henvisning til BS skadestekst er der via karakter (K3) og "taget er utæt" tydeligt gjort opmærksom på, at forholdet skal eftergås. Idet loftbrædder m.m. nu er fjernet, kan syn og skønsmanden ikke vurdere, hvor tydelig de opfugtede "brædder i loftet" var. For at vurdere, om beskrivelsen skulle være fulgt op af en note angående evt. "nedbrudte spær" eller en UN for råd/svampeskader. BS burde dog have nævnt pkt. 8.2 og 8.6.
-------------------------------------	--

Udbedringsomkostninger inkl. moms: Forbedring:	Fjernelse af eksisterende tagbrædder m.m., udskiftning af skadede bjælkespær, ny isolering, loftbrædder, tagbrædder og ny tagpapdækning skønnes til kr. 75.000,- Idet tagdækningen generelt er nedslidt, sættes forbedringen til min. 60%. I forbindelse med tagudskiftning skal bjælker rettes op og afløb skal skiftes – dimensionen forøges og tilsluttes eksisterende nedløbsbrønd. Evt. opretning kan være kileskåret isolering med fald mod nedløbet.
Udbedringsomkostninger inkl. moms: Forbedringer:	Omkostningerne skønnes til kr. 25.000,- Ingen, pga. der er tale om genopretning.
Ad 6. Råd/svamp i garagetag. Klagers påstand:	Råd og svamp i bjælkespær i garagen. Forsikringsselskabet har i en besigtigelsesrapport beskrevet, at der "var enkelte af loftbrædderne i garagen fjernet langs beboelsens ydervæg og her kunne der ses kraftig nedbrydning i minimum 3 stk. bjælkespær". Råd og svamp i bjælkespærene har derfor kunnet konstateres, da tilstandsrapporten blev skrevet, hvorfor vi vedlægger dokumentation fra Forsikringsselskabets besøg hos os, som bekræfter, at man visuelt har kunne se rådne bjælkespær. I dag er loftet fjernet i garagen, men det ændrer ikke på det faktum, at bjælkespærenes tilstand kunne have indgået i tilstandsrapporten juni 2011. Forholdet er visuelt konstaterbart.
BS' forklaring:	Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.
Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse i garagen er loftbrædder, isolering m.m. fjernet, se billede 15, hvorfor forholdet er så ændret, herunder stabiliteten af taget (loftbeklædning – skivevirkning m.m.) fra BS' besigtigelse, at syn og skønsmanden ikke kan komme nærmere ind på forholdet, dog henvises til besvarelsen af sp. 5.

Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 7: Hul i udhæng. Klagers påstand:	Hul i udhæng over garagetaget. Det bemærkes, at der er tale om et kraftigt hul i udhænget på hovedtaget, som altså hænger ind over garagetaget. Det er visuelt konstaterbart, såvel fra lille skur ved garagen, ved stige og som ved gang på garagetaget.
BS' forklaring:	Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.
Der kunne konstateres følgende:	Det er syn og skønsmandens opfattelse, at den manglende / ikke udførte afslutning ind mod tagudhæng skal sammenholdes med åbningen i nordenden af tagudhænget og bevidst er valgt for at skabe ventilation til taget – efter etablering af udestuen, se billede 8 + 9.
Fejl og forsømmelser:	Som nævnt i punkt 1 kunne åbningerne være kommenteret og evt. den grove finish.
Udbedringsomkostninger inkl. moms:	Finisharbejder – inkl. fuglenet skønnes til Kr. 3.000,-
Forbedringer:	Ingen
Forlig:	Ingen.
Ad 8: Inddækning – terrassedør. Klagers påstand:	Manglende inddækning og manglende vandnæse ved terrassedør på 1. sal. Vi er bekendt med, at der i tilstandsrapporten (side 8 af 17) er anført, at ”der mangler beklædningsbrædder under terrassedøren ved spidsgavlen mod syd”, men netop derfor har det umiddelbart været synligt, at der derudover manglede inddækning ikke bare her, men i øvrigt hele vejen rundt. Derudover er døren nedslidt og udtørret. Forholdet er visuelt konstaterbart.
BS' forklaring:	Forholdet er omfattet af den igangværende ombygning.
Der kunne konstateres følgende:	Der er ikke udført inddækninger under, eller omkring den franske altandør. Se billede 11 + 17.

Fejl og forsømmelser:	Dette bør udføres. Forholdet er ikke nævnt specifikt i tilstandsrapporten, dog er det umiddelbart en del af punkt 3.1 – K3, for så vidt angår bundstykket. Sidekarme er ikke nævnt.
Udbedringsomkostninger inkl. moms:	Omkostninger til montering af inddækninger skønnes til kr. 2.000,-
Forbedringer:	Ingen
Forlig:	Ingen.
Ad 9. Ødelagt murværk. Klagers påstand:	Murværk ødelagt på hushjørnet og "der er risiko for vandskadet murværk med bl.a. frostsprængninger til følge". Forholdet er visuelt konstaterbart.
BS' forklaring:	Forholdet er omfattet af den igangværende ombygning. Ved syn og skønsmandens forespørgsel oplystet BS supplerende, at han mente, der havde siddet en låge med beslag det pågældende sted.
Der kunne konstateres følgende:	Ved hushjørnet mod nordøst bemærkes flere skadede mursten. Se billede 18. Forholdet kunne godt tyde på, at der tidligere har siddet beslag, evt. til havelågestolpe eller lignende, men dette kan ikke vurderes endeligt. Murstenene bør dog skiftes.
Fejl og forsømmelser:	Syn og skønsmanden kan ikke udtale sig om forholdet var til stede ved BS' besigtigelse i 2011, men det er dog så synligt, at det sandsynligvis ville være registreret.
Udbedringsomkostninger inkl. moms:	Omkostningerne til udskiftning af 12-14 sten skønnes til kr. 2.500,-
Forbedringer:	Ingen.
Forlig:	Ingen.

	Note: Vand kan trænge ind til andre bygningsdele og bør repareres snarest. Dette er korrekt, men det er syn og skønsmandens opfattelse, at punktet burde være udvidet med en skadestekst "samt der konstateredes nogle vredede, vindridsede brædder nederst på beklædningen – sydgavl". Med henvisning til vindspærren – cellolexpladerne ikke er egnede – fugtsikret er dette ikke et åbenlyst forhold – umiddelbart synlige, idet der findes flere mørke plader, der blev brugt som vindspærre – først i 80'erne, bl.a. Halotex og det er først ved fysiske indgreb (pladestykker knækkes af), at det ses den ikke er tjærebehandlet – imprægneret.
Udbedringsomkostninger inkl. moms:	Fjernelse af eksisterende træbeklædning, vindspærre, montering af ny samt montering af ny bræddebeklædning skønnes til kr. 28.000,- pr. gavl ekskl. stillads Ny gavlbeklædning medfører en forbedring på ca. 66%, med henvisning til levetid af en trægavl på 45-50 år, og den nuværende er 30 år. Såfremt vindspærren ikke skulle skiftes, ville en partiel tømrmæssig eftergang af sydgavl – eftersømning samt udskiftning af defekte brædder skønnes udført til kr. 8.000,- inkl. moms
Forbedringer:	Ingen.
Forlig:	Ingen.
Ad 11: Udfaldne fuger. Klagers påstand:	Udfaldne fuger og løse studs-fuger i facade. Forholdet er konstaterbart ved visuel besigtigelse.
BS' forklaring:	Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.
Der kunne konstateres følgende:	Ved syn og skønsforretningen bemærkes enkelte steder, spredt over facaderne, lidt løse – udfaldne fuger, bl.a. ved sydgavl

	og under enkelte vinduer, ved bygning B var forholdet lidt mere udtalt, se billede 22 + 23. Forholdet skønnes primært kosmetisk og er generelt at betragte som almindelig vedligeholdelse på sigt i et 50 år gammelt hus.
Fejl og forsømmelser:	Ingen, jf. ovenstående.
Udbedringsomkostninger inkl. moms:	Mindre partiel murermæssig eftergang af fugerne skønnes til kr. 5.000,-
Forbedringer:	Ingen, almindelig vedligeholdelse.
Forlig:	Ingen.
Ad 12. Ulovligt afløb. Klagers påstand:	Ulovligt afløb fra rengøringsvasken i garagen/sandfangsbrønd delvist indmuret i soklen/fundamentet ved garageudgang mod haven. Der er tale om et interimistisk selvbygarbejde, hvor realiteten er, at de kemikalier og andet, man hælder ud i rengøringsvasken, ryger ned i sandfangsbrønden. Spildevand må ikke tilsluttes regnvandsledning. Afløbet fra rengøringsvasken til sandfangsbrønden er tilmed for kort og leder vandet ud mellem sokkel og nedløb, hvorfor der er nærliggende risiko for skade. En bygningsingeniør har besigtiget ejendommen og har konstateret, at der er tale om en fejlkonstruktion. Forholdet er konstaterbart ved visuel besigtigelse.
BS' forklaring:	Det er et forhold, der ikke er omfattet af huseftersynsordningen.
Der kunne konstateres følgende:	Ved syn og skønsforretningen konstateres i garage, at afløbet fra den opsatte stålvask noget interimistisk er ført skråt gennem væg / fundament til tagbrønd i vindfanget – udestuen. Billede 24. Tilslutningen ved tagbrønd skønnes ikke tæt. Billede 25. Forholdet skønnes ikke udført af aut. folk. Afløbet bør ændres, og det skal sikres, at

Fejl og forsømmelser:	det er tilsluttet kloakken (spildevandsnettet) og at den nuværende tagbrønd ikke blot løber til sandfang/faskine. BS har ikke kommenteret forholdet i tilstandsrapporten. Selve skaden – utæt tilslutning til brønd – er ikke et forhold der umiddelbart hører under huseftersynsordningen, men det er syn og skønsmandens opfattelse, at den interimistiske rørføring – indstøbning i væg/fundament burde have medført et UN i tilstandsrapport og en anbefaling af, at afløb fra garagevask eftergås af aut. kloakmester.
Udbedringsomkostninger inkl. moms:	Omkostninger er meget vanskelige at fastslå før forholdet er undersøgt nærmere, herunder om tagbrønd er tilsluttet kloakken. Omkostninger sættes til kr. 10.000,- inkl. moms, men kan blive væsentligt højere.
Forbedringer:	Ingen.
Forlig.	Ingen.
Ad 13. Frostsprængte mursten. Klagers påstand:	Frostsprængte mursten på hele vestsiden, udover dem der er nævnt i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten (side 8 af 17) bygning A. 3. står der ”enkelte frostsprængte mursten ved garagen på facaden mod vest”. Udover de enkelte frostsprængte mursten ved garagen, er der ligeledes frostsprængte mursten under begge sæt stuevinduer i havestuen samt ved siden af døren i cykelskuret (nordvestlige hjørne af huset). I murværket i cykelskuret, er der tilmed en lang revne. Forholdet er visuelt konstaterbart.
BS' forklaring:	Forholdet er omfattet af den igangværende ombygning.
Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen konstateres stedvis nogle frostskaadede facadesten, bl.a. på vestsiden, ved cykelskur, i udestuen under vinduerne samt ved sydgavl – ved garagen – skønnet sammenlagt 1 – 2 m², se billede 26.

Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen af tagetage og loftrum har KK påbegyndt en meget omfattende renovering, væg og loftbeklædning på 1. sal er fjernet, inkl. dampspærre. Se billede 5. I tagrummet kunne konstateres skjolder – misfarvning i et vist omfang på spær m.m., og Mycometer-test har vist, at der er tale om stedvis massiv skimmelvækst. Se billede 29 – 30 – 31. Ved fugtmåling fremstod træværket tørt 6-9%, se billede 32, ved måling med indstiksmåler. Der må påregnes en afrensning af træværk – spær – lægter m.m. samt en eftergang af isolering for en vurdering af, hvor meget der skal udskiftes – afrenses.
Fejl og forsømmelser:	Idet skimmel- skimmelvækst kan opstå – formere sig på 8-14 dage afhængig af udefrakommende forhold, kan syn og skønsmanden ikke vurdere, hvor synlig skimmelvæksten har været på spær m.m. i tagrummet ved BS' besigtigelse i juni 2011, slet ikke nu, hvor der er ændret så voldsomt i bl.a. beklædninger – dampspærre – opvarmning af huset om vinteren m.m.
Udbedringsomkostninger inkl. moms:	Skimmelsvampen vil være en omkostning i forbindelse med istandsættelse af tagetage og kan ikke fastsættes uden tilbud fra specialfirma.
Forbedringer:	Ingen.
Forlig:	Ingen.
Ad 15. Skimmel, vindue/væg. Klagers påstand:	Synlig skimmelvækst på hovedparten af vinduesrammen samt ydervæggene i soveværelse i stueplan. Bygningsingeniør skriver i sin rapport at "partielt på ydervæggene kan der konstateres synligt skimmelvækst i soveværelse og vinduesrammen er stærkt misfarvet af synlig skimmelvækst. I de faste skabe er der tydelig muglugt, som er karakteristisk for skimmelvækst". Forholdet er visuelt konstaterbart.

	igen. (F.eks. sikring mod grundfugt m.m.).
Forbedringer:	Ingen.
Forlig:	Ingen.
Ad 16. Nedløb. Klagers påstand:	Nedløb fra tagrender fremstår ufærdigt og vandet bliver ikke afledt korrekt. Forholdet er visuelt konstaterbart.
BS' forklaring:	Der er tale om forhold, der er omfattet af den igangværende bygning.
Der kunne konstateres følgende:	Ved syn og skønsforretning kunne det konstateres, at nedløb mod vest ikke var ført til terræn, men blot afsluttet med korte stykker – se billede 35 + 36. Disse bør forlænges således at vandet ledes til terræn og ikke sprøjter m.m. på facader/bygninger og opfugter disse unødvendigt.
Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten og specielt, når der er tale om træbeklædning, som ved udestuen, med karakteren K3. Der er ikke krav om, at der skal være regn-/tagvandsbrønde, blot at tagvand ledes til terræn.
Udbedringsomkostninger inkl. moms:	Omkostningerne til forlængelse, montering og forankring af nedløbene skønnes til kr. 3.500,-
Forbedringer:	Ingen.
Forlig:	Ingen.
Ad 17. Gasfyr. Klagers påstand:	Helt nyt gasfyr fra december 2010, som ifølge HMN Naturgas I/S er fra 1991! Ifølge tilstandsrapport (side 14 af 17) punkt 10.1 står der "helt nyt fra dec. 2010". Sammenlignet med sælgers oplysningsskema, hvor sælger også oplyser vedr. "fyr/varmeanlæg: type – gas, alder – 2010".
BS' forklaring:	Der er tale om et forhold, der ikke er omfattet af ordningen.

Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse i garagen kan det konkluderes, at naturgasfyret er en ældre pladejernskedel fra først i 1990'erne, med åben forbrændingskammer, se billede 37 + 38. Den underliggende varmtvandsbeholder er ligeledes af ældre dato, mrk. Metro – med flere rustpletter. I tilstandsrapporten har sælger via sælgeroplysninger pkt. 10.1 noteret: "Helt nyt fra dec. 2010", hvorfor KK har forventet et nyt fyr. BS har endvidere modtaget underskrevet skema til Energimærke, hvor sælger ligeledes oplyser, at fyret / varmeanlæg er nyt 2010. Det er helt tydeligt ikke tilfældet.
Fejl og forsømmelser:	Det er syn og skønsmandens opfattelse, at selvom sælgeroplysninger er sælgers ansvar i en tilstandsrapport, så skal BS forholde sig til disse. At et fyr er ældre end oplyst, er ikke direkte en skade i huseftersynsordningen. BS har samtidig med huseftersynet skullet udarbejde energimærke, hvor bl.a. fyret skal eftergås/vurderes og derfor burde have forholdt sig yderligere kritisk til oplysningen. BS burde have noteret forholdet i rapporten, evt. som en note: Punkt 11.1 K0 - note: Naturgasfyret skønnes væsentligt ældre end oplyst af sælger i sælgerskemaet.
Udbedringsomkostninger inkl. moms:	Omkostninger til udskiftning af kedlen til ny kondenserende gaskedel skønnes til kr. 40.000,-
Forbedringer:	80%, med henvisning til begrænset restlevetid af den ældre gaskedel og at den nye er kondenserende (bedre brandværdi/virkningsgrad).

Forlig:	Ingen.
Ad 18. El-installationer. Klagers påstand:	Ulovlig el i hele huset. Aut. el-installatør har gennemgået huset og lavet en el-synsrapport. I tilstandsrapporten (side 14 af 17) punkt 11 står der vedr. el-installationer udført af personer uden autorisation, at der alene til lys i loftet i garagen er sådan et forhold. Dog viser billeder taget af el-installatør ved besigtigelsen, at der bl.a. er ulovlige el-installationer som hænger ud af væggen i garagen, altså ulovlige el-installationer ud over det der står beskrevet i tilstandsrapporten. Grundet brandfaren ved disse elektriske installationer, er de, samt brandfarlige installationer på loftet blevet fjernet efter anvisning af el-installatøren. De oprindelige el-installationer er dog stadig intakte på ejendommen, og der er ikke installeret nyt el, hvorfor man kan besigtige ejendommens el-installationer. Forholdet er visuelt konstaterbart.
BS' forklaring:	Ikke kommenteret.
Der kunne konstateres følgende:	Ved syn og skønsforretning pågår diverse større renoveringsarbejder, som tidligere nævnt, i både hovedbygning og garagen, hvorfor syn og skønsmanden ikke har nogen mulighed for entydigt at vurdere, hvorledes eventuelt synlige åbenlyse ulovligheder har set ud ved BS' besigtigelse i juni 2011. Se billede 5 + 39. Forholdet kommenteres derfor ikke yderligere.
Fejl og forsømmelser:	Kan ikke vurderes.
Ad 19. Gulve. Klagers påstand:	Ujævne gulve i stueplan. Der er stor niveauforskel i det støbte terræn. En bygningsingeniør skriver i sin rapport, at "fremtidige flydende gulve har begrænset levetid, netop som følge af svækket undergulv" (bilag 6, øverst side 9). Samtidig er der konstateret forhøjet fugt i terrændækket. Endvidere beskriver forsikringsselskabet i en besigtigelsesrapport, at der "ved måling med vaterpas på 1 m kunne der flere steder måles skævheder,

Forbedringer:	Ingen.
Forlig:	Ingen.
Ad 21. Garagevindue: Klagers påstand:	Udtjent vindue i garage mod vest. Under bygning B, side 9 af 17 i tilstandsrapporten står der at "det store vindue på facaden mod øst er udtjent". Dog står der ikke noget om at vinduet mod vest også er udtjent. Forholdet er visuelt konstaterbart.
BS' forklaring:	Ikke kommenteret.
Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen fremstod vindue i garagen – mod vest i en meget slidt stand. Der er tale om et større vindue i fast ramme, hvor bl.a. termoglasset er tydeligt punkteret og der er nedbrudte trælisters omkring vinduet. Det skønnes nedslidt og bør udskiftes – Billede 44 + 45.
Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapporten side 9 skrevet – Garage – vindue K2. Det store vindue på facaden mod øst er udtjent. Det gælder dog også vindue mod vest, hvorfor der er tale om et overset forhold.
Udbedringsomkostninger inkl. moms.	Omkostning til en udskiftning af vinduet skønnes til kr. 12.000,-
Forbedringer:	Det sættes til 80%, med henvisning til, at det er det oprindelige vindue og det nye bl.a. vil være med energiglas.
Forlig:	Ingen.
Ad 22. Terrassedør. Klagers påstand:	Terrassedør i stue er løs i hængsler og ruden "hopper".
BS' forklaring:	Ikke kommenteret.
Der kunne konstateres følgende:	Ved syn og skønsforretningen kunne det konstateres, at når man åbnede terrassedøren, så bevægede termoglasset sig lidt opad og når man lukkede beslaget, faldt det ned på plads igen. Det skønnes, at det indvendige i greb /

	beslag har kontakt til termoruden, hvorved denne skubbes, når grebet aktiveres. Glas og beslag bør justeres / flyttes i forhold til hinanden.
Fejl og forsømmelser:	Forholdet skønnes af ældre dato, men ikke noget man umiddelbart vil lægge mærke til, idet det ses i toppen af glasset og når man åbner døren/grebet, vil man normalt kigge på beslaget, hvorfor BS ikke vurderes til at have begået fejl ved ikke at nævne det i rapporten.
Udbedringsomkostninger inkl. moms:	Justeringer – inkl. afmontering af glas skønnes til kr. 2.500,-
Forbedringer:	Ingen.
Forlig:	Ingen.
Ad 23. Dræn. Klagers påstand:	Ingen dræn langs husets fundament. På side 13 af 17 i tilstandsrapporten, punkt 2.9, står der, at der er dræn langs huset. Dette er ikke korrekt. I forbindelse med udbedring af kloakskader udenfor på ejendommen, er dette punkt modbevist.
BS' forklaring:	Ikke kommenteret.
Der kunne konstateres følgende:	Ved syn og skønsforretning kunne det ikke konstateres, om der er dræn omkring bygningen, idet der ikke blev foretaget prøvegravning, idet det ikke er omfattet af en besigtigelse under huseftersynsordningen. Det er dog næppe sandsynligt, idet det kun sjældent ses udført ved parcelhuse uden kælder. Oplysning om dræn stammer fra sælgeroplysninger i tilstandsrapport, hvor sælger har svaret "ja" til spørgsmålet, om der er dræn.
Fejl og forsømmelser:	Ingen, idet det ikke er visuelt synligt og BS skal ikke verificere sælgers svar, dog skal de altid mødes med normal sund skepsis.
Udbedringsomkostninger inkl. moms:	Omkostninger til etablering af dræn på 3 sider skønnes til kr. 50.000,-

	Såfremt der også skal udføres dræn ved udestuen, skønnes omkostninger at blive forøget med op til 75-100%.
Forbedringer:	Etablering af dræn omkring en 1-plans villa sættes forbedringen kun til 50%, idet det typisk ikke vælges/er nødvendigt.
Forlig:	Ingen.
Ad 24. Isolering. Klagers påstand:	Let facadeparti mod vest i stuen. Der er højst 5 cm isolering i "kassen" ovenover vinduerne i stuen. Den lette facade / lille mængde isolering stemmer derudover ikke overens med huset klassificering som energimærke "C". Forholdet er visuelt konstaterbart.
BS' forklaring:	Ikke kommenteret.
Der kunne konstateres følgende:	Ved syn og skønsforretningen kunne det konstateres, at der er foretaget en isolering af remmen, formentlig ved husets opførelse, dog senest ved etablering af tagetage. Tykkelsen skønnes til ca. 5 cm. Se billede 46. Dette er ikke en skade på huset, og skal derfor ikke kommenteres i en tilstandsrapport. Vedrørende isoleringstykkelsens eventuelle indflydelse på et energimærke, har det ikke noget med huseftersynsordningen at gøre.
Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Udbedringsomkostninger inkl. moms:	Ikke aktuelt.
Forbedringer:	Ingen.
Forlig:	Ingen.
Ad 25. Renselem. Klagers påstand:	Skjult renselem på faldstammen (i forlængelse af punkt 20 i klagen "udluftning til faldstammen"). Idet renselemmen på faldstammen er skjult bag beklædning, kan man ikke anvende renselemmen til det formål den har.
BS' forklaring:	Ikke kommenteret.

Der kunne konstateres følgende:	Ved syn og skønsforretningen kunne det konstateres, at der sidder en renselem nederst på faldstammen. Se billede 47 En renselem skal normalt være tilgængelig – jf. navnet / formålet. Denne er dog først blevet synlig efter at beklædningen m.m. er fjernet og har derfor ikke været synlig for BS ved hans besigtigelse.
Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Udbedringsomkostninger inkl. moms:	Forholdet kan ikke prissættes, man skal blot være opmærksom på, at renselemen skal være tilgængelig i forbindelse med istandsættelse / indretning af huset.
Forbedringer:	Ingen.
Forlig:	Ingen.
Ad 26. Skjulte rørinstallationer. Klagers påstand:	Skjulte rørinstallationer i køkken, bl.a. udendørs vandhane. Den udendørs vandhane ved køkkenvinduet mod øst har rørinstallationer der på ulovlig vis er gemt bag køkkenskabet.
BS' forklaring:	Ikke kommenteret.
Der kunne konstateres følgende:	Ved syn og skønsforretningen kunne det konstateres, at der var samlinger på skjulte rørinstallationer efter at man har fjernet selve køkkenelementerne m.m. – Billede 48 + 49. Alle samlinger m.m. til VVS-installationer skal være tilgængelige.
Fejl og forsømmelser:	Dette er dog først konstateret efter at køkkenskabe m.m. er fjernet og har derfor ikke været synligt for BS. Ingen.
Udbedringsomkostninger inkl. moms:	Kan ikke prissættes, man skal være opmærksom herpå ved etablering af nyt køkken, og foretage de nødvendige ændringer i forbindelse med arbejder.
Forbedringer:	Ingen.

Forlig:	Ingen.
Ad 27. Værn på terrassedør. Klagers påstand:	Der mangler værn på terrassedøren (fransk altan), jf. BR82, 4.3.5, stk. 7. Altanen skal forsynes med værn eller rækværk.
BS' forklaring:	Ikke kommenteret.
Der kunne konstateres følgende:	Ved syn og skønsforretningen konstateres at der ikke er opsat værn ved den franske altandør – ud mod garagetaget – Se billede 50. Dette bør monteres, idet der ej heller, jf. byggeskik er værn ved garagetagets kanter, hvorved der er risiko for personskade, hvis børn går ud på taget.
Fejl og forsømmelser:	BS har ikke noteret noget i tilstandsrapporten. Forholdet burde være noteret, med karakteren K3, idet der er tale om risiko for personskade, jf. vejledningen.
Udbedringsomkostninger inkl. moms:	Omkostningen vil være afhængig af, om det udføres i træ eller metal. Omkostning til et værn udført i træ – opbygget på stedet, skønnes til Kr. 4.000,-
Forbedringer:	Ingen.
Forlig:	Ingen.
Ad 28. Vinduer. Klagers påstand:	KK mener generelt, at vinduer i huset fremstår i en dårlig og nedslidt stand og det ikke kun var ovenlysvinduer som nævnt i tilstandsrapporten.
BS' forklaring:	Ikke kommenteret.
Der kunne konstateres følgende:	Ved syn og skønsforretningen konstateres, at vinduer generelt er ældre termoruder – centrumvinduer eller lignende, der generelt fremstod i rimelig stand, træværket var rimeligt hårdt og fast ved prøvestikning, uden direkte råddannelse, indvendigt var flere misfarvede, som tid-

	ligere nævnt, ligesom overfladebehandlingen generelt trænger til genopretning, især i sydgavl, herunder smøring af beslag m.m. Disse forhold er at betragte som almindelig vedligeholdelse og er ikke nødvendigvis forhold/skader, der skal fremgå af en tilstandsrapport, men mere tegn på normal ælde – vedligeholdelse. Der ses/skønnes dog nogle punkterede termoglas i vinduer, bl.a. mod nord og syd.
Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapporten side 8 punkt 4.2 noteret: K2 – Enkelte glasruder er punkterede, f.eks. på gavlen mod nord. Med den usikkerhed der er i vurderingen af punkterede termoglas, afhængig af vejr m.m. (nævnt på side 6 i tilstandsrapporten), samt tiden fra BS' besigtigelse juni 2011, kan syn og skønsmanden ikke konkludere, at BS har begået fejl ved ikke at kommentere vinduerne – punkterede glas yderligere. Karakteren K2 er korrekt for punkterede termoglas.
Udbedringsomkostninger inkl. moms:	Ingen.
Forbedringer:	Ingen.
Forlig:	Ingen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol - tørt
Øvrige forhold:	Ingen.