

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16146

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget mandag d. 17. november 2013 i tidsrummet mellem kl. 10.00 og 12.00.
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.)	
Til stede 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. Gulve i værelse på 1. sal gynger voldsomt. 2. Gulvet buler og gynger i soveværelse. 3. Gulve i køkken og entre er ikke plane, hvilket vil sige, at fliserne er lagt skævt, og møbler vipper meget. 4. Flere vinduer kan ikke åbnes, Der er tale om følgende vinduer: Soveværelse og arbejdsværelse i stueetagen, vindue i værelse på 1. sal, vindue i stue på 1.sal. 5. Trappe er nedsunken i den ene side og er meget skæv. 6. Der ses lysgennemfald på loft fra rygning samt sydvendt tagflade og vestvendt gavl. 7. Inddækning ved skorsten til brændefyr i garage er utæt, hvilket betyder, at det regner ind. 8. De elastiske fuger langs flisekanten er ikke jævne. 9. Tagudhænget på huset er så lavet, at vinduer samt bagdør i bryggers støder på udhænget. Dette betyder, at flere af dem ikke kan åbnes helt eller afmonteres. 10. Hoveddøren, der åbner indad, kan pga. lysning ikke løftes af hængslerne. 11. På loft er der anvendt PU-skum – også på de kolde flader.
Klagers påstand:	KK er af den opfattelse, at overstående forhold burde have været anført i udarbejdet tilstandsrapport. KK oplyser, at forhold vedr. knækket rude i stuevinduer samt tilstoppede udluftningskanaler er udbedret og derfor udgår som klagepunkt. Ligeledes er tagpappet på garagetaget repareret, men skal stadig være et klagepunkt i skønsforretningen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige var ikke til stede i forbindelse i forbindelse med syns- og skønsforretningen, men var repræsenteret af en kollega – i det benævnt efterfølgende BS. Der var ingen yderligere bemærkninger til

	overstående klagepunkter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på tidspunktet for skønsmandens besigtigelse var skyfrit. Temperaturen var ca. 6-8 grader og med svag vind.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Generelt Klagepunkt Ad 1. Gyngende gulve i værelse på 1. sal.	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med KK, KK1 og BB blev syns- og skønsmanden forevist de enkelte klagepunkter. Ejendommen er et længehus, opført i 1981 i 1½ plan med et bebygget areal på 132 m² samt udnyttet tagetage på 83 m², således det samlede boligareal er på 215 m². Hertil forefindes et garage/ udhus (bygning), som er opført i et plan med fladt tag, og tagpap. Ejendommens etageadskillelse er et traditionelt bjælkelag med en gulvbelægning på 1. sal af henholdsvis parketgulve og plankegulve. Gulvene i det omhandlende værelse på 1. sal er et parketgulv, antageligvis udlagt på en spånpladebelægning. Gulvene forekommer lettere gyngende. Det vurderes dog ikke unormalt, at trægulve på bjælkelag kan forekomme en smule gyngende. Det omhandlende gulv vurderes ikke at være mere ustabilt, end hvad der kan forventes af en etageadskillelse, udført som en bjælkelagskonstruktion.
Konklusion: Ad 1.	Det vurderes, at bjælkelagskonstruktionen og trægulvene har forekommet i samme stand i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten som i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen.
Fejl og forsømmelser: Ad 1.	Det vurderes ikke, at BB skulle have anført forholdet vedr. ustabile gulve.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 1.	For at gøre etageadskillelsen mellem stueplan og 1. sal mere stabil vil dette kunne udføres ved at indlægge en ekstra række etageadskillelsesbjælker mellem de nuværende etageadskillelsesbjælker. Dette kræver dog, at gulv på 1. sal optages, og der indlægges nye bjælker samt nyt gulv. Dette vurderes skønsmæssigt at ville kunne

	udføres for kr. 35.000,00 inkl. moms.
Forbedringer: Ad 1.	Det vurderes ikke, at opretning/ stabilisering af etageadskillelsen mellem stueplan og 1. sal udgør en forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgt skønsmanden, hvorvidt det var muligt at opnå forlig på dette punkt, hvilket ikke var muligt.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Klagepunkt Ad 2. Gulve buler og gynger i soveværelse.	Gulvet i soveværelse i stueetagen er et parketgulv, udlagt på gulvstrøer, antageligvis ned på et terrændæk af beton. Gulvet forekommer en smule ustabil langs ydervæggene, især mod udvendigt hjørne mod gårdsplads/ garage.
Konklusion: Ad 2.	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at gulvet fremstod på samme måde i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten som i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen. Dog er der sket en ommøblering af rummet, og det vides ikke, hvad rummet tidligere har været anvendt til, og hvorledes dette har været møbleret. Det er dog syns- og skønsmandes vurdering, at enten terrændækket har sat sig, eller opklodsningen op gulvstrøerne er sunket.
Fejl og forsømmelser: Ad 2.	Det vurderes, at BB i forbindelse med sin besigtigelse af ejendomme burde have registreret, at gulvet i soveværelset havde en svag hældning ud mod ydervæggen, og at det forekom lettere gyngende i hjørne. BB burde under gulvkonstruktion med en karakter K1 have anført følgende: <i>"Gulv i soveværelse med adgang fra entre forekommer med en svag hældning ud mod ydervæggen. Herudover registreres der en svag ustabil gulvkonstruktion i hjørne mod gårdsplads/ garage"</i> .
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 2.	For opretning af gulvet vurderes dette at kunne udføres ved, at der langs ydervæg i bores "Gulv jack skrue", (https://www.carl-ras.dk/e-

	shop/befaestigelse/skruer/understoetningsskrue/gulvjackskrue/), som efterfølgende proppes. Dette vil skønsmæssigt kunne udføres for kr. 5.000,00 inkl. moms.
Forbedringer: Ad 2..	Det vurderes ikke, at der sker en forbedring af gulvkonstruktionen i forbindelse med opretningen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgt skønsmanden, hvorvidt det var muligt at opnå forlig på dette punkt, hvilket ikke var muligt.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Klagepunkt Ad 3. Gulve i køkken og entre er ikke plane.	Gulve i køkken og entre er et terrændæk af beton, hvorpå der er udlagt gulvklinter. Gulvklinterne springer lidt i niveau i forhold til hinanden. I entre registreres der en svag hældning midt på gulvet ind mod skillevæg til trappe.
Konklusion: Ad 3.	Det vurderes, at der har forekommet gulvklinter på både entre- og køkkengulv i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, og at disse konstruktioner/ overflade er uændret. Årsagen til de mindre niveauspring, der er i gulvklinter, og skævhed, der er i entregulv, skyldes manglende tilstrækkelige omhu i forbindelse med udførelsen.
Fejl og forsømmelser: Ad 3.	De skævheder og ujævnheder, der forekommer på gulvene, vurderes ikke umiddelbart at skulle registreres af en bygningssagkyndig i forbindelse med en gennemgang af ejendommen. Forholdene er kosmetiske og skal ikke anføres i en tilstandsrapport.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 3.	Hvis gulve i køkken og entre skal oprettes, vil dette kræve, at gulvklinterne fjernes, og der sker en afslibning af gulvene, hvorefter gulvene kan spartles til planhed. Herefter kan nye gulvklinter udlægges. Omlægning af gulve i køkken og entre vurderes at kunne udføres for kr. 55.000,00 inkl. moms.
Forbedringer:	Henset til at gulvene antageligvis er udlagt i

Ad 3.	forbindelse med ejendommens opførelse i 1981 og derved er ca. 35 år gamle, vurderes forbedringsandelen at udgøre ca. 75 %.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgte skønsmanden, hvorvidt det var muligt at opnå forlig på dette punkt, hvilket ikke var muligt.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Klagepunkt Ad 4. Flere vinduer kan ikke åbnes.	Vinduerne i ejendommen er almindelige sidehængte bondehusvinduer med 3 ruder i hver ramme. KK oplyser, at vinduerne i soveværelse og arbejdsværelse i stueetagen samt vinduer i værelse og stue på 1. sal ikke kan åbnes. KK oplyser ligeledes, at efter overtagelse af ejendommen har de istandsat vinduerne i form af ny malerbehandling udvendigt. I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen funktionsafprøvede skønsmanden vinduerne og kunne konstatere, at flere af vinduerne var tilmalet.
Konklusion: Ad 4.	Det vurderes, at KK og KK1 efter overtagelse af ejendommen har malerbehandlet vinduerne udvendigt. I forbindelse med denne malerbehandling har de tilmalet vinduerne, således de ikke længere kan åbne.
Fejl og forsømmelser: Ad 4.	Det er ikke muligt vurdere, hvorvidt vinduerne har været funktionsdygtige i forbindelse med gennemgangen for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Funktionsafprøvning af vinduer er dog kun stedvist, og det kan ikke udelukkes, at BB reelt har funktionsafprøvet flere vinduer, men ikke har "ramt" et af de vinduer, som ikke kunne åbnes.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 4.	For at få vinduerne til at kunne åbne igen skal disse skæres op (fri for maling), således malingen mellem rammer og karm ikke længere er sammenhængende. Dette vil skønsmæssigt kunne udføres for kr. 1.500,00 inkl. moms.
Forbedringer: Ad 4.	Det vurderes ikke, at der sker en forbedring i forbindelse med tilretning af vinduerne.

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgt skønsmanden, hvorvidt det var muligt at opnå forlig på dette punkt, hvilket ikke var muligt.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Klagepunkt Ad 5. Nedsunket og skæv trappe.	Trappen til 1. sal er en havlsvingstrappe fra entre og op til fordelingsgang på 1. sal. Trappen er udført i træ. De sidste 3-4 trin til 1. sal forekommer relativt skæve og falder ca. 10-15 mm over gangbredden.
Konklusion: Ad 5.	Det vurderes, at trappen har forekommet med disse skævheder i forbindelse med BB's besigtigelse for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Skævhederne på trappen skyldes antageligvis, at hvor trappen sammenbygges med etageadskillelsen/bjælkelaget, er dette ikke udført korrekt.
Fejl og forsømmelser: Ad 5.	Det vurderes, at BB i forbindelse med gennemgangen af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapport burde have konstateret skævheden på den øverste del af trappen til 1. sal. Forholdet burde have været anført under indvendige trapper med K1 og følgende skadetekst: <i>"Trappen til 1. sal forekommer på de øverste trin med skævheder og med hældning ind mod skillevæg.</i> <i>Note: Årsagen til skævhederne vurderes at skyldes ikke korrekt sammenbygning mellem trappe og bjælkelag i etageadskillelsen".</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 5.	KK og KK1 har indhentet udbedringspris for opretning af indvendig trappe, lydende på 5.850,00 kr., hvilket syns- og skønsmanden vurderer til at være en korrekt udbedringspris. Forholdet er anmeldt til ejerskifteforsikringen, som også har anerkendt forholdet, dog med en selvrisko på kr. 5.000,-. De er selvriskoen, KK gør gældende overfor BB.
Forbedringer:	Opretning af trappe er en reparation og ikke

Ad 5.	en ny trappe. Derfor er opretning af trappen ingen forbedring.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgte skønsmanden, hvorvidt det var muligt at opnå forlig på dette punkt, hvilket ikke var muligt.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Klagepunkt Ad 6. Lysindfald fra rygning og SV tagflade.	Taget er som tidligere beskrevet et sadeltag med hanebåndsspær, belagt med bølgeeternitplader. Taghældningen er ca. 45 gr. Der kunne i rygning ses flere steder, hvor tætningsmaterialet af bølgeskumklodser var manglende. Der kunne registreres lysindfald mellem rygning og tagplader. Tilsvarende kunne der i nordvestvendt gavl ses lysindfald. Flere steder i vandrette overlæg kunne der registreres lysindfald pga. manglende tætningssnor/ vat i overlæg af tagpladerne.
Konklusion: Ad 6.	Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at der har forekommet manglende tætning i rygningen og i overlæg af tagpladerne. Tilsvarende vurderes det ligeledes, at der har forekommet lysindfald i gavl i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Årsagen er manglende tætningsmateriale.
Fejl og forsømmelser: Ad 6.	BB burde i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten have anført manglende tætningsmateriale i rygning og i sammenbygning af tagpladerne med karakter K3 med følgende tekst: <i>"I rygning ses der flere steder manglende tætningsmateriale i form af bølgeskumklodser. Note: Manglende tætning i rygning vil kunne medføre indtrængning af slagregn og fygesne og derved forårsage fugtskader på underliggende etageadskillelse."</i> <i>"Flere steder i tagrummet kunne der ses lysindfald ved de vandrette overlæg af tagpladerne. Note: Årsagen til lysindfald vurderes at skyldes, at tætningsbånd i vandrette</i>

	<i>overlæg flere steder er mørnet op. Der vil kunne ske indtrængning af fygesne og fugtskade underliggende etageadskillelse”.</i> Det er derimod syns- og skønsmandens opfattelse, at lysindfald ved vestvendt gavli ikke burde have været anført i tilstandsrapporten. Dette forhold vurderes at være almindelig ventilation af tagrum.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 6.	For tætning af rygning vurderes dette at kunne udføres for kr. 7.500,00 inkl. moms. Hvor der forekommer lysindfald i vandrette overlæg af tagpladerne, vurderes dette ved en almindelig gennemgang af tagpladerne at kunne udføres for kr. 10.000,00 inkl. moms.
Forbedringer: Ad 6.	Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at for ilægning af bølgeskumklodser og tætning af overlæg på tagplader ikke vil medføre en forbedring.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgte skønsmanden, hvorvidt det var muligt at opnå forlig på dette punkt, hvilket ikke var muligt.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Klagepunkt Ad 7. Utæt inddækning til brændefyr.	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen kunne KK og KK1 oplyse, at der var sket en udbedring af tag over garagen/ fyrrummet, da det regnede ind. Ligeledes kunne KK og KK1 oplyse, at der var opsat et nyt pillefyr i garagen. På udvendig tagflade over garage kunne der ses at være udlagt nyt tagpap i og omkring stålskorstenen. Ligeledes kunne det konstateres, at der var foretaget mindre reparationer rundt på taget i form af små lapper tagpap.
Konklusion: Ad 7.	Det har ikke været muligt at vurdere, hvorledes tagpappets beskaffenhed over garagebygningen har forekommet i forbindelse med gennemgang for udarbejdelse af tilstandsrapporten, da der er sket ændringer, og skaden er reelt er udbedret.

Fejl og forsømmelser: Ad 7.	Det har ikke været muligt at vurdere evt. skade på tagpappet, da skaden er udbedret. Det har derfor ikke været muligt at vurdere, hvorvidt BS har begået fejl eller forsømmelser vedr. dette punkt.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 7.	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen har KK og KK1 fremlagt en faktura for reparation af tagpap over garage fra Fønix Tag. Tilbuddet er ikke en reparation men en renovering af tagpappet over garagen i form af helt ny tagbelægning. Tilbud lyder på 18.562,00 kr. hvilket vurderes at være en høj pris for udlægning af nyt tagpap. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at udlægning af nyt tagpap på garagetaget vil kunne udføres for skønsmæssigt ca. kr. 15.000 inkl. moms.
	Tagpappet på garagebygningen skønnes til at være mellem 20-25 år gammelt. Omhandlende tagpap vurderes at have en levetid på ca. 30 år. Ny tagbelægning på garage/ fyrrum vil derfor udgøre en forbedringsandel på 75%.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgte skønsmanden, hvorvidt det var muligt at opnå forlig på dette punkt, hvilket ikke var muligt.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Klagepunkt Ad 8. Ujævn elastisk fuge.	I stueetagen forefindes et badeværelse med bruseniche. Gulvkonstruktionen er et traditionelt terrændæk af beton, belagt med gulvklinker og en sokkelkant, ligeledes udført i gulvkinke. Ved overgang gulv/ væg i badeværelse er der udlagt en silikonefuge. Fugen fremstår med en del ujævnheder. Herudover ses der flere huller i silikonefugen.
Konklusion: Ad 8.	Det er skønsmandens opfattelse, at fugen ikke har ændret sig væsentligt i forhold til BB's besigtigelse af gulvet. De skader, som ses på silikonefuge ved overgang gulv/ væg i badeværelse i stueetagen vurderes ikke at skyldes sætning

	af terrændækket, men skyldes manglende tilstrækkelig omhu i forbindelse med montering/ udførelse af fugen.
Fejl og forsømmelser: Ad 8.	Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at BB i forbindelse med sin besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten burde have anført, at der forekom skader på silikonefugen i badeværelse i stueetagen. Dette kunne have været anført med en karakter K3 og følgende tekst: <i>"Ved overgang gulv/ væg i badeværelse i stueetagen ses der flere huller i silikonefugen.</i> <i>Note: Huller i silikonefugen vil kunne medføre indtrængning af vand til bagvedliggende gulv- og vægkonstruktioner og derved forårsage fugtskader på de omkringliggende bygningsdele".</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 8.	For opretning af defekt fuge i badeværelse i stueetagen vurderes det nødvendigt at opskære fugen mellem sokkelklinke og gulvklinke og ilægge en ny silikonefuge. Dette vurderes skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 4.000 inkl. moms.
Forbedringer: Ad 8.	Det er syns- og skønsmandens vurdering, silikonefugen er fra ejendommens opførelse – altså ca. 35 år. Levetid for silikonefuger i badeværelse er mellem 20-25 år. Ilægning af ny silikonefuge vurderes derfor at udgøre en 90-100 % forbedring.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgt skønsmanden, hvorvidt det var muligt at opnå forlig på dette punkt, hvilket ikke var muligt.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Klagepunkt Ad 9. Vinduer går på udhæng.	Vinduerne er som tidligere beskrevet bondehusvinduer med 2 gående rammer og en midterlodpost. Der forekommer et relativ stort udhæng på ejendommen. Når vinduer mod gårdsplads åbnes, støder disse på undersiden af sternbræt langs udhæng. Tilsvarende når bryggersdør mod mark åbnes, støder overkant af bryggersdør på rendejern til tagrenderne.

	Dette medfører, at vinduerne har nedsat funktion, da disse ikke kan åbnes helt, men kun kan stå åbent i en vinkel på ca. 45 gr. Bryggersdøren kan dog åbne helt, men støder kraftigt på rendejern til tagrende.
Konklusion: Ad 9.	I forbindelse med udarbejdelse af en tilstandsrapport skal en bygningssagkyndig funktionsafprøve vinduerne ved stikprøvevist at åbne og lukke vinduerne. De vinduer, der er forevist skønsmanden, kan åbne og lukke, men går dog på sternbræt, så de kun kan stå åbent i en vinkel af 45 gr. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at vinduerne også kun har kunnet åbnes til 45 gr. i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen.
Fejl og forsømmelser: Ad 9.	Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at det at vinduerne kun kan åbnes i en vinkel af 45 gr. burde have været anført i en tilstandsrapport. BB har sandsynligvis funktionsafprøvet vinduerne i ejendommen, men i forbindelse med denne afprøvning ikke forholdt sig til, hvorvidt vinduerne kunne åbnes helt. Tilsvarende burde BB have forholdt sig til, hvorvidt bryggersdøren har kunnet åbnes helt. Forholdet skulle have været anført i tilstandsrapporten med karakter K1 og følgende skadebeskrivelse: <i>"Flere af vinduerne kan ikke åbne helt og støder på underkanten af sternbrædder langs udhænget.</i> <i>Bryggersdør mod mark støder på rendejern til tagrende, når den åbnes".</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 9.	For at vinduerne mod gårdsplads kan åbnes helt, bør der tages ca. 1 cm af underkanten af sternbræt langs udhænget. Efterfølgende skal sternbræt malerbehandles. Tilpasning af sternbræt vurderes at kunne udføres for kr. 5.000,00 inkl. moms. Rendejern vurderes at kunne tilpasses således, at bryggersdøren ikke går på oversiden af bryggersdøren. Tilpasning af rendejern vurderes at kunne udføres for kr. 500,00 inkl. moms.
Forbedringer:	Der er ingen forbedring vedr. tilpasning af

Ad 9.	sternbræt.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgt skønsmanden, hvorvidt det var muligt at opnå forlig på dette punkt, hvilket ikke var muligt.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Klagepunkt Ad 10. Hoveddør kan ikke løftes af hængsler.	Hoveddøren/ entredøren mod gårdsplads er en massiv yderdør, som lukker ind i entre. Dette medfører, at yderdøren ikke kan afmonteres, da lysning over dør forekommer for lav.
Konklusion: Ad 10.	Det vurderes, at døren har været monteret, og at døren forefandtes i samme stand. i forbindelse med BB's besigtigelse for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser: Ad 10.	Hvorvidt en yderdør kan afmonteres eller ej, er efter syns- og skønsmandens opfattelse ikke omfattet af skadesbeskrivelse i en tilstandsrapport.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 10.	Det vurderes, at det er muligt at afmontere yderdøren ved at afmontere hængslerne. Dette vil skønsmæssigt kunne udføres for kr. 1.000,00 inkl. moms.
Forbedringer: Ad 10.	Der er ingen forbedring vedr. dette.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgt skønsmanden, hvorvidt det var muligt at opnå forlig på dette punkt, hvilket ikke var muligt.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
Klagepunkt Ad 11. PU-skum på loft.	Som tidligere beskrevet er taget et bølgeeternittag, hvori der stedvist forekommer lysindfald ved de vandrette overlæg af tagpladerne samt i rygning. Der kunne i tagrum ses flere steder, hvor der er tætnet med PU-skum i rygning og

	vandrette samlinger af tagpladerne.
Konklusion: Ad 11.	Det vurderes, at PU-skummen i tagrummet også har forekommet i forbindelse med BB's besigtigelse af tagrummet. Det må formodes, at årsagen til, at en tidligere ejer har forsøgt at tætnes med PU-skum skyldes, at der har forekommet indtrængning af slagregn og fygesne til tagrum.
Fejl og forsømmelser: Ad 11.	Det er skønsmandens opfattelse, at forholdet omkring PU-skum burde have været anført i tilstandsrapporten med K3 med følgende tekst: <i>"I rygning ses der enkelte steder tætnet med PU-skum. Tilsvarende er der på bagsiden af tagfladen enkelte steder tætnet med PU-skum i vandrette samlinger af tagpladerne.</i> <i>Note: Det vurderes ikke at være en byggeteknisk korrekt løsning at tætnes med PU-skum ved utætheder. PU-skum vil på sigt være fugtsugende og give fugtskade i tagkonstruktionen".</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 11.	For fjernelse af PU-skum samt tætning henholdsvis i rygning og vandretliggende tagplader henvises til besvarelse af klagepunkt 6.
Forbedringer: Ad 11.	Der er ingen forbedring vedr. dette punkt.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgte skønsmanden, hvorvidt det var muligt at opnå forlig på dette punkt, hvilket ikke var muligt.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

FOTOS

J.nr. 16146



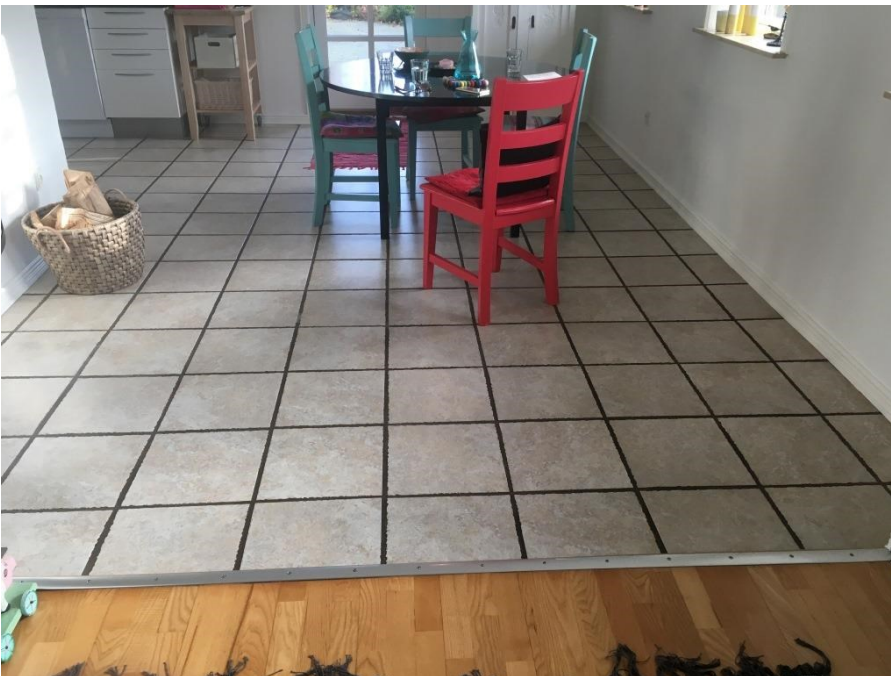
Ejendommen set fra
gårdside



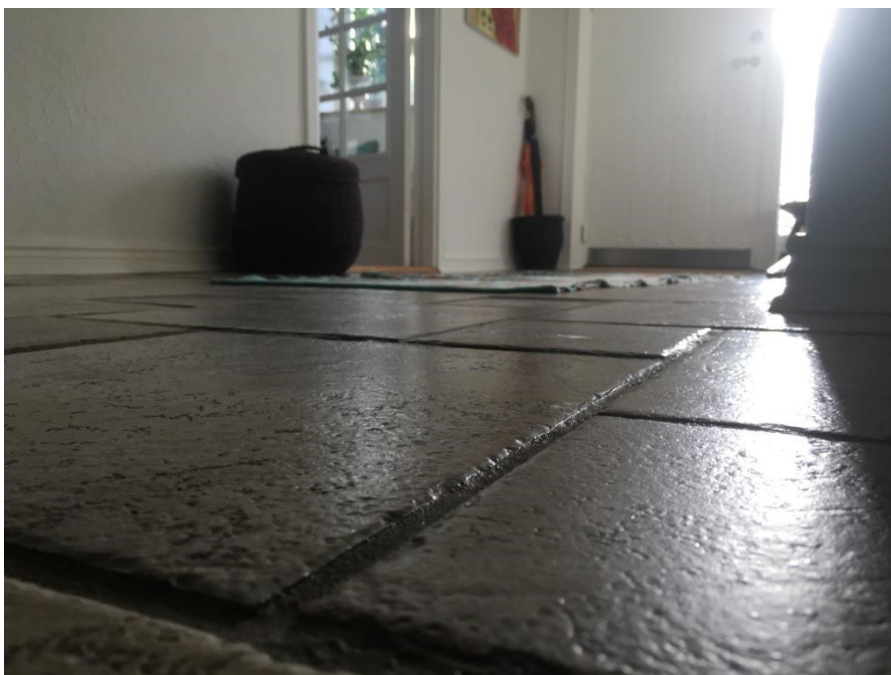
Gulvene i værelse på
1. sal er et parketgulv,
antageligvis udlagt på
en spånplade-
belægning.
Gulvene forekommer
lettere gyngende.



Gulvet i soveværelse i stueetagen er et parketgulv, som forekommer smule ustabilt langs ydervæggene, især mod udvendigt hjørne mod gårdsplads/ garage.



Gulve i køkken og entre er et terrændæk af beton, hvorpå der er udlagt gulvklinter. Gulvklinterne springer lidt i niveau i forhold til hinanden. I entre registreres der en svag hældning midt på gulvet ind mod skilleveg til trappe.



Gulve i køkken og entre er et terrændæk af beton, hvorpå der er udlagt gulvklinter. Gulvklinterne springer lidt i niveau i forhold til hinanden. I entre registreres der en svag hældning midt på gulvet ind mod skilleveg til trappe.



Gulve i køkken og entre er et terrændæk af beton, hvorpå der er udlagt gulvklinter. Gulvklinterne springer lidt i niveau i forhold til hinanden. I entre registreres der en svag hældning midt på gulvet ind mod skillevæg til trappe.



Gavlinduer ved svalegang er tilmalet, men i forbindelse med syns- og skønsforretningen kunne de åbnes.



Værelsesvindue, som KK oplyste ikke kunne åbnes, men som kunne åbnes.



Trappen er udført i træ. De sidste 3-4 trin til 1. sal forekommer relativt skæve, og falder ca. 10-15 mm over gangbredden.



Trappen er udført i træ. De sidste 3-4 trin til 1. sal forekommer relativt skæve, og falder ca. 10-15 mm over gangbredden.



Trappen er udført i træ. De sidste 3-4 trin til 1. sal forekommer relativt skæve, og falder ca. 10-15 mm over gangbredden.



Der kunne i rygning ses flere steder, hvor tætningsmaterialet af bølgeskumklodser var manglende. Der kunne registreres lysindfald mellem rygning og tagplader.



På udvendig tagflade over garage kunne der ses at være udlagt nyt tagpap i og omkring stålskorstenen.



Ved overgang gulv/ væg i badeværelse er der udlagt en silikonefuge. Fugen fremstår med en del ujævnheder. Herudover ses der flere huller i silikonefugen.



Ved overgang gulv/ væg i badeværelse er der udlagt en silikonefuge. Fugen fremstår med en del ujævnheder. Herudover ses der flere huller i silikonefugen.



Når vinduer mod gårdsplads åbnes, støder disse på undersiden af sternbræt langs udhæng.



Når vinduer mod gårdsplads åbnes, støder disse på undersiden af sternbræt langs udhæng.



Hoveddøren/ entredøren mod gårdsplads er en massiv yderdør, som lukker ind i entre. Dette medfører, at yderdøren ikke kan afmonteres, da lysning over døren forekommer for lav.



Der kunne i tagrum ses flere steder, hvor der er tætnet med PU-skum i rygning og vandrette samlinger af tagpladerne.



Der kunne i tagrum ses flere steder, hvor der er tætnet med PU-skum i rygning og vandrette samlinger af tagpladerne.