

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17012

Besigtigelsesdato:	Mandag den 01.05.2017, kl. 09 ⁰⁰ .
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / 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:

1. Der er kun delvis skjulte tagrender. Tagrenderne er ikke plastik, som byggesagkyndige troede. Tagrenderne er bukket zink, som mange steder er utæt og der er følgeskader efter dette.
2. Der er for meget ventilering, og der mangler isolering ved undertaget. Mange steder er isoleringen ødelagt.
3. Der er ikke anført i tilstandsrapporten, at der mangler ventilation af husmuren.... Der forfindes ingen ventilation i huset indvendigt og udvendigt.
4. Der er ved ingen af vinduerne i huset, hverken de nye eller de gamle fuget korrekt. Alle drypnæser er fuget til.
5. Badeværelse på 1. sal – pga. konstruktionsfejl ved rist som er lavet til linoleumsgulv, men der lå 2 lag fliser, så har vandet sivet ind under fliserne meget længe dette har byggesagkyndig ikke set. Byggesagkyndig har kun givet det en K1, fordi der var afstand mellem afløbsskål og rist men en murer kunne med det samme se, at der var konstruktionsfejl og vandskade.
6. Badeværelse i stueetagen: Byggesagkyndig har overset at der er 2 afløb og har heller ikke tjekket hvordan de er lavet. Begge afløb er ikke vådrumssikret, og er allerede porøse og ødelagte, badeværelset er fra 2015. der er forkert fald i brusekabine, så vandet løber ud, og ind under vaskemaskine. Der er ingen ventilering og kun beskrevet som en K1.
7. Der sidder en stikkontakt i badeværelses-skabet, som har ødelagt skabet.
8. Gulvvarmen kan ikke justeres.
9. Der mangler fuge og silicone i fliserne omkring rør og under håndvask - Dette har byggesagkyndig ikke set.
10. Mængden af afløb, gør at kloakrørene ikke er store nok ... forkert diameter.
11. Ingen ventilationskanaler i huset.
12. Fjernvarmeunitten er defekt med en meget tydelig lækage. En lækage som har bredt sig til skabet under fjernvarmeunitten. Skabet er ødelagt og vores egen forsikring vil dække det. Under skabet er der en grube 11.2, hvor at lækagen/vandet fra fjernvarmeunitten ender. Rørene i gruben er beskadiget, rustne og ballofikser er utætte. En autoriseret VVS'er har tilset unitten og mener, at unitten skal skiftes ... lækagen har været der flere år. Pga. lækagen er mange af justerings-håndtagene i unitten, så ødelagte og tilirret, at de lækker meget vand, hvis man prøver at justere på dem. Ved rørene er der en mindre drypstenshule af saltudtræk og irret.

	Vandet fra unitten trænger ud i skab og gulv i bryggers. 13. Der mangler mange fuger i husmur lige under tag så der trænger luft og vand ind i isoleringen. 14. Der er vand og fugtskade i klædeskab i soveværelse i stueetagen. Skabet står op af husmur, hvor der mangler fuger. 15. Der er lavet 1-strengssystem på radiator i stueplan og 2-strengssystem på 1. sal. Dette gør at der mangler varme i radiator i køkken og stue, da fjernvarmeunitten ikke kan pumpe varme nok rundt. 16. Der lugter voldsom af kloak i bryggers. 17. Risten i det ene afløb på badeværelse i stueetage er banket ned og kan ikke tages op og afløb kan derfor ikke renses. 18. Dør fra køkken til altan kan næsten ikke åbnes da den binder voldsomt. 19. Skunkrum på begge sider af huset mangler eller har ødelagt isolering pga. at der er næsten 10 cm's åbning, sådan at luft, sne, fugt kan trænge ind. 20. Loftet mangler isolering eller har ødelagt isolering flere steder. Der ligger køkkenelementer, træ og gulvbrædder oven på isoleringen. Der er åbent til loftet fra altanen, sådan at sne, fugt og luft kan trænge op på lofter. 21. Udhuset er ikke udført efter den byggetilladelse som kommunen har givet sælger. 22. Der er hul igennem husmur i carport på 7 cm i diameter.
Klagers påstand:	Skader er beskrevet forkert eller slet ikke beskrevet. Klagepunkter ønskes udbedret.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. afviser klagerne som grundløse. Se B.S. svar af 10.03.2017 og 07.05.2017.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskinsvejr og 8°C.
Øvrige forhold:	K.L.: Badeværelset i tagetagen har fået nyt gulv og gulvafløb. K.L. : Der er udlagt ny/ekstra isolering på hanebåndsloft. K.L.: Fremviste klagepunkterne ved besigtigelsen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. : <i>Der er kun delvis skjulte tagrender. Tagrenderne er ikke plastik, som byggesagkyndige troede. Tagrenderne er bukket zink, som mange steder er utæt og der er følgeskader efter dette.</i>	Det kunne konstateres at boligen har indbyggede zinktagrende langs langs begge facader. Tagrenderne er bukkede således at de også dækker sternkanten. Ved husets nordøsthjørne kunne det konstateres at udhænget var repareret. Der sås ingen utætheder på tagrende, men tilslutning af nedløb til rende kan have været utæt. Ved husets sydvestlige hjørne sås at et stykke udhængsbrædt manglede og oppe i hullet sås at tagrendens endestykke havde været/eller var utæt. Ovenfra sås ingen tegn på utæthed nede i renden. Ca. midt for facaden mod vej kunne konstateres at en tagrendesamling var gået i stykker og dernæst udbedret med Flashband (selvklæbende asfaltstrimmel med alu-folie). Her er ingen synlig skade på sternen - kun sorte striber efter vand.
Ad 1. Konklusion:	Reparationen med Flashbandet vurderes at have været synbar. S.S: kan ikke afgøre om de 2 andre steder har været synbare ved B.S.'s besigtigelse og udhæng har været intakt og nymalet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 1.6 har B.S. registreret: K1. Der er skjulte tagrender. Der ses ingen utætheder. Note: Skjulte tagrender kræver øget opmærksomhed, og utætheder, overløb m.v. kan forårsage skader. Der tages derfor forbehold for skader forårsaget af indbyggede tagrender.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 1.6: K3. Der ses en utæt samling i tagrenden ca. midt på facaden ud mod vej. Note: Utætheden er udbedret med såkaldt Flashband. Skjulte tagrender kræver øget opmærksomhed, da utætheder nedbryder underliggende træværk.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 4.000.
Ad 1. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. : <i>Der er for meget ventilering, og der mangler isolering ved undertaget. Mange steder er isoleringen ødelagt.</i>	Det kunne konstateres at K.L. selv havde efter-isoleret hanebåndsloftet med 200 mm isolering. Isoleringen er lagt helt ud mod undertaget, som består af Monarfol. Forholdene under B.S.'s besigtigelse er således ikke synlige for S.S.
Ad 2. Konklusion:	Når en bygning har et damptæt Monarfol undertag, så skal der være luft/ventilation mellem undertag og isolering for fjernelse af eventuel fugt fra beboelsen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 1.11 har B.S. registreret: K1. Ventilering mellem isolering og undertag er mangelfuld. Note: Der ses ingen følgeskader.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. har ikke set forholdene før K.L.'s efter-isolering, men som S.S. ser forholdene fra skunk, så skal der ikke skrives noget her idet ventilationsforholdene mellem undertag og isolering her vurderes i orden.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter kan ikke vurderes, da forholdene er ændret.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. : <i>Der er ikke anført i tilstandsrapporten, at der mangler ventilation af husmuren.... Der forfindes ingen ventilation i huset indvendigt og udvendigt.</i>	Bygningens ydervægge består af en 11 cm teglstensvæg med en bagmur af træskelet/isolering og pladebeklædning. Der ses ingen åbne studsfiger eller lignende nederst på facaden. Der ses ingen skader (fugt).
Ad 3. Konklusion:	Åbne studsfiger nederst i murværket er ikke noget krav og der er ikke noget behov i huse med den aktuelle konstruktion (stort udhæng mm.). i forbindelse med nyopførelse kan der til tider være behov for åbne fuger de første år.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 2.1, Facader/gavle har B.S. ingen registrering af situationen.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S: vurderer at her ikke skal registreres noget til situationen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter skønnes til kr. 3.500.
Ad 3. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. : <i>Der er ved ingen af vinduerne i huset, hverken de nye eller de gamle fuget korrekt. Alle drypnæser er fuget til.</i>	Det kan konstateres at der er fuget ud til forkant af vinduer ved vinduers underkant.
Ad 4. Konklusion:	Såfremt vinduer er forsynet med drypkant, så er fugningen forkert udført, men B.S. kan ikke konstatere om der er drypkant og fugningen er brugbar så længe fugematerialet ikke slipper karmtræet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 3.3 har B.S. registreret: K1. Elastiske fuger har stedvis revner og fuge-slip ved vinduer.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 3.3: K1. Elastiske fuger har stedvis revner og fugeslip ved vinduer. Note: Det store udhæng beskytter delvis vinduer med fuger, men på sigt risikeres nedbrydning af træet.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter skønnes til kr. 5.000.
Ad 4. Forbedringer:	Forbedring vurderes til kr. 5.000.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. : <i>Badeværelse på 1. sal – pga. konstruktionsfejl ved rist som er lavet til linoleumsgulv, men der lå 2 lag fliser, så har vandet sivet ind under fliserne meget længe dette har byggesagkyndig ikke set. Byggesagkyndig har kun givet det en K1, fordi der var afstand mellem afløbsskål og rist men en murer kunne med det samme se, at der var konstruktionsfejl og vandskade.</i>	S.S: kunne ikk konstatere påtalte klager, da gulv og gulvafløb var udskiftet. Klager har ingen fotos af situationen før nedbrydningen skete. Af klagers fotos efter opbrydning kan S.S: ikke afgøre om der er vådrumsbehandlet på gulvet, men resterne af gulvafløbet ligner ikke et gulvafløb til klinke-/flisegulv. Gulvafløbet befinder sig udenfor normalt vandbelastet område. Der er brusekar med eget afløb. Loftet i stueetagen under badeværelset viste ingen tegn på vandpåvirkning. Klager oplyste at der ikke var malet loft.
Ad 5. Konklusion:	En konklusion baseret på klagerens oplysninger samt B.S.'s registreringer er, at gulvfliser i badeværelset har haft manglende vedhæftning og fugerevner, hvilket har kunnet tillade vand/fugt at trænge ned under fliserne som registreret af B.S. Desuden har gulvafløb ikke været korrekt monteret og måske ikke af rette type beregnet til klinkegulv. Gulvafløbsplacering i forhold til bruseområdet vurderes ikke at være direkte vandbelastet område, da det medfører at området lige forbi døren vil være vådt. Men manglende påpasselighed med badeforhæng kan medføre vand på gulvet.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	B.S. har følgende registreringer: Pkt. 6.1: K3. Gulvfliser i bad på 1. sal har stedvis manglende vedhæftning til underlaget og fugerevner. Note: Dette kan medføre utæthed og fugtskade. Pkt. 6.4: K1. Der er afstand mellem afløbsskål og rist i gulvafløbet i bad på 1. sal. Note: Karakteren K1 gives, idet der ikke er direkte vandbelastning på gulvet.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Uden at have set forholdene, men baseret på oplysningerne: Pkt. 6.1: K3. Gulvfliser i bad på 1. sal har stedvist manglende vedhæftning til underlaget samt fugerevner. Note: Skaderne kan medføre fugt i underlaget. Der ses ingen fugtskader på loft nedenunder, hvilket kan skyldes en formodet vådrumsmembran. Pkt. 6.4: K3. På 1. sals badeværelse ses gulvafløb under håndvasken at være forkeret

	type og der er afstand mellem rist og afløbs-skål. Note: Der ses ingen skade på loft i stue, men der vurderes at være mulighed for vandskade, hvis der ikke passes på brusebadet, idet der kun er bruseforhæng.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter skønnes til kr. 20.000.
Ad 5. Forbedringer:	Gulvets alder kendes ikke, men der vurderes ingen forbedring.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. : <i>Badeværelse i stueetagen: Byggesagkyndig har overset at der er 2 afløb og har heller ikke tjekket hvordan de er lavet. Begge afløb er ikke vådrums-sikret, og er allerede porøse og ødelagte, badeværelset er fra 2015. der er forkert fald i brusekabine, så vandet løber ud, og ind under vaskemaskine. Der er ingen ventiler og kun beskrevet som en K1.</i>	Det kan konstateres at der forefindes et gulvaf-løb under skab med håndvask samt et gulvafløb i brusehjørne. Begge afløb har betonudstøbning mellem rist og afløbsskål. Brusehjørne har glasdøre med tætningslister under. Der er gulvfald mod afløb i brusehjørnet og udenfor er der vandret/svagt fald væk fra brusehjørnet som medfører at badevand kan trække over mod vaskemaskinen. Der er ingen ventilation/udluftning i badeværelset, idet tidligere rist i gavl er lukket til. Der er oplukkeligt vindue.
Ad 6. Konklusion:	B.S. mangler at registrere gulvafløb under håndvask. Desuden vurderes det at det mangelfulde gulvfald ved brusehjørne bør bemærkes, idet de værende brusedøre ikke vurderes at være tætte mod gulv. Dog oplyser B.S. efterfølgende den 07.05.17 at vaskemaskine og tørretumbler var placeret helt op ad bruseniche, hvorfor eventuelle skjolder og manglende fald ikke kunne ses.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	B.S. har følgende registrering: Pkt. 6.4: K3. Der er synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløbet i bad i stueetagen. Note: Utætheder kan medføre fugtskader på bl.a. skjulte rør. Pkt. 6.7: K1. Der er ikke rumaftræk i baderum. Kun oplukkeligt vindue.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 6.4: K3. Gulvafløb i brusehjørne har betonudstøbning mellem rist og afløbsskål. Note: Forholdet kan tillade fugt at trænge ind i underliggende konstruktioner og bl.a. medføre skade på skjulte rør. Pkt. 6.4: K1. Gulvafløb under håndvask har betonudstøbning mellem rist og afløbsskål. Note: K1 er givet grundet, at gulvet ikke vurderes at være egentlig vandbelastet her. Pkt. 6.5: K1. Gulvarealet for fald mod brusegulv-afløb vurderes for utilstrækkeligt. Note: Manglende tætning mellem bruseglas-vægge og gulv vil medføre udsivning af badevand. Pkt. 6.7: K1. Der mangler rumaftræk i stueeta-gens baderum.

	Note: Nødvendig ventilation kan kun finde sted via oplukkeligt vindue. På gavlen ses i øvrigt en reminisens efter tidligere rist,
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter til kant ved brusehjørne skønnes til kr. 2.000. Rekonstruktion af vægrist skønnes til kr. 1.500. Udbedring af 2 gulvafløb kr. 30.000.
Ad 6. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7. : <i>Der sidder en stikkontakt i badeværelsesskabet, som har ødelagt skabet.</i>	Det kan konstateres at bagbeklædning i skabet er beskadiget.
Ad 7. Konklusion:	Skaden vurderes at have et så lille omfang at den ikke skal registreres.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering af forholdet.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S: vurderer at her ikke skal registreres noget.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 1.000.
Ad 7. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. : <i>Gulvarmen kan ikke justeres.</i>	S.S. har ikke kontrolleret funktionen/dueligheden af gulvvarmeventilen, da dette er uden for ordningen.
Ad 8. Konklusion:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 9. : <i>Der mangler fuge og silicone i fliserne omkring rør og under håndvask - Dette har byggesagkyndig ikke set.</i>	Der ses at mangle lidt udfugning omkring rør og ud mod sokkelklinke under skab.
Ad 9. Konklusion:	Den årvågne B.S. bør registrere forholdet om end det må vurderes som på bagatelgrænsen.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering af forholdet under pkt. 6.3 Fuger.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 6.3: K1. Under badeværelsesmøbel mangler lidt udfugning omkring rør og sokkelklinke
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 500.
Ad 9. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. : <i>Mængden af afløb, gør at kloakrørene ikke er store nok ... forkert diameter.</i>	S.S. kunne ikke visuelt konstatere at kloakrørene ikke er store nok. Et eventuelt problem ligger uden for ordningen.
Ad 10. Konklusion:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. : <i>Ingen ventilationskanaler i huset.</i>	Der er ingen ventilationskanaler i huset. Ej heller friskluftsriste/ventiler. Der ses ingen skader som følge heraf.
Ad 11. Konklusion:	På ejendommens opførelsestidspunkt var der ingen lovmæssige krav om friskluftstilførsel/friskluftventiler såfremt der var oplukkelig vindue eller dør til det fri. Situationen skal ikke registreres såfremt der ikke er konstaterbar skade.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering af situationen bortset fra pkt. 6.7: K1. Der er ikke rumaftræk i baderum. Kun oplukkeligt vindue.
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S: vurderer at her ikke skal registreres noget her på nær i forbindelse med pkt. 6.7: K1. Der er ikke rumaftræk i baderum. Note: Der er oplukkeligt vindue. Tidligere aftræk er lukket til.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 5.000 til vinduesventiler.
Ad 11. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 12.: <i>Fjernvarmeunitten er defekt med en meget tydelig lækage. En lækage som har bredt sig til skabet under fjernvarmeunitten. Skabet er ødelagt og vores egen forsikring vil dække det. Under skabet er der en grube 11.2, hvor at lækagen/vandet fra fjernvarmeunitten ender. Rørene i gruben er beskadiget, rustne og ballofikser er utætte. En autoriseret VVS'er har tilset unitten og mener, at unitten skal skiftes ... lækagen har været der flere år. Pga. lækagen er mange af justerings-handtagene i unitten, så ødelagte og tilirret, at de lækker meget vand, hvis man prøver at justere på dem. Ved rørene er der en mindre drypstenshule af saltudtræk og irret. Vandet fra unitten trænger ud i skab og gulv i bryggers.</i>	S.S: kunne konstatere at der var fjernet noget skab/"indpakning" omkring fjernvarmeunitten. Bagerst under unitten kunne konstateres utæthed ved rør helt op under unitten. Om noget af fugten (svag sivning) kom fra unitten eller samlinger, kan ikke umiddelbart afgøres. Der var, ir/kalk/salt-aflejringer på rørene. I gulvet, umiddelbart uden for fjernvarmeinstallationen, er der en rørgrube hvor der kunne konstateres rør med rust og rør med ir (kobberrør). Der kunne anes fugt under et par forskruninger (omløbere).
Ad 12. Konklusion:	S.S: kan ikke afgøre om der forefandtes direkte utætheder for et år siden, men B.S. har registreret rust og saltudtræk ved samlinger i fjernvarmeunit samt rustne rør og fugt i gruben.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 11.2 har B.S. registreret: K2. Der er rustne rør og fugtigt i grube i bryggersgulv. K1. Der ses mindre saltudtræk ved samlinger i fjernvarmeunit.
Ad 12. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 11.2 som S.S: så det den 01.05.17: K2. Der ses rustne rør og fugt i grube i bryggersgulv. Note: Udsivende vand vil kunne skade/nedbryde rør i gulv. K3. Der ses utæthed under fjernvarmeunit. Note: Udsivende vand vil nedbryde rør og desuden kunne trænge ned i grube og nedbryde rør her.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 35.000 for udskiftning af fjernvarmeunit. Udbedringsomkostninger til udskiftning af rør ved grube skønnes til kr. 15.000.
Ad 12. Forbedringer:	Forbedringen ved udskiftning af unit vurderes til kr. 35.000. Forbedring ved udskiftning af rør i grube skønnes til kr. 11.000.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 12. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 13.: <i>Der mangler mange fuger i husmur lige under tag så der trænger luft og vand ind i isoleringen.</i>	Husydervæg er afsluttet ca. 20 cm under et 60 – 70 cm bredt udhæng. De øverste 20 cm består af en trærem. Murværks (rulleskifte) fuger ind mod remmen er lidt mangelfuldt udfyldt. Klager har nu udfyldt fugehullerne fra gavl og hen forbi nedløbet med skum. Inde i skab i soveværelset kunne ses skade efter tidligere fugtindtrængning. Der ses ingen skader i øvrige 3 hjørner.
Ad 13. Konklusion:	S.S. vurderer at fugtindtrængningen skyldes at samling mellem tagrende og nedløb har været defekt og at dette har medført en større mængde nedbør ind på og i væggen. Årsagen vurderes ikke at skyldes de mangelfyldte fuger som har eksisteret i 38 år og som befinder sig i læ. S.S. kan ikke afgøre om det defekte nedløb har været tilstede ved B.S.'s besigtigelse. Det vurderes at slagregn på gavlen vil kunne medføre lidt fugt ind på væggen, som dernæst kan trænge ned i ydervæg, men ikke ind i bagmur og skab i soveværelse.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	B.S: har ingen registrering af situationen.
Ad 13. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S: vurderer at der ikke skal registreres noget her til murværk.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 1.500.
Ad 13. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 13. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 14. : <i>Der er vand og fugtskade i klædeskab i soveværelse i stueetagen. Skabet står op af husmur, hvor der mangler fuger.</i>	Der kan ses fugtskade i øverste hjørne af klædeskabet i soveværelset.
Ad 14. Konklusion:	S.S.'s konklusion fremgår af besvarelse 13. Skaden i klædeskabet vurderes ikke at være en følge af en længerevarende fugtpåvirkning.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering af situationen.
Ad 14. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. vurderer at der ikke skal registreres noget her med årsag i at skaden ikke har været tilstede og i øvrigt er beskeden medmindre der har været vådt.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 1.000.
Ad 14. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 14. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 15. : <i>Der er lavet 1-strengssystem på radiator i stueplan og 2-strengssystem på 1. sal. Dette gør at der mangler varme i radiator i køkken og stue, da fjern-varmeuniten ikke kan pumpe varme nok rundt.</i>	Det ligger uden for Huseftersynsordningen at undersøge varmesystemets opbygning og funktion.
Ad 15. Konklusion:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 15. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 16. : <i>Der lugter voldsom af kloak i bryggers.</i>	S.S. kunne ikke konstatere kloaklugt ved besigtigelsen, men der var fjernet et skab hvorved et gulvafløb var blevet synbart.
Ad 16. Konklusion:	En eventuel kloaklugt kan skyldes et skjult gulvafløb som det ikke har været muligt at rense. S.S. kan ikke afgøre om det har lugtet ved B.S.'s besigtigelse.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering af situationen.
Ad 16. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. vurderer at der ikke skal skrives noget her.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der vurderes ingen udbedringsomkostninger.
Ad 16. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 16. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 17. : <i>Risten i det ene afløb på badeværelse i stueetage er banket ned og kan ikke tages op og afløb kan derfor ikke renses.</i>	Der sidder en sekundær rist ca. 20 cm nede i gulvafløbet. S.S. forsøgte ikke at tage risten op idet det ikke er en del af Hussynsordningen.
Ad 17. Konklusion:	Det er S.S.'s vurdering at B.S. ikke skal forsøge at tage risten op eller forsøge om det er muligt. B.S. har ikke beskrevet situationen, men har registreret gulvafløbet med karakteren K3.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen bemærkninger om den sekundære rist.
Ad 17. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. vurderer at der ikke skal bemærkes noget her.
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger indgår i klage 6 med kr. 15.000.
Ad 17. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 17. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 18. : <i>Dør fra køkken til altan kan næsten ikke åbnes da den binder voldsomt.</i>	Skydedøren bandt ikke ved S.S.'s besigtigelse, men døren vurderes at være 38 år gammel og derfor med nogen slidtage.
Ad 18. Konklusion:	Skydedøren vurderes tid til anden afhængig af vejr/fugt at kunne binde/være tung at åbne. Men S.S. kan ikke afgøre om dette var tilfældet for et år siden. Døren skal i øvrigt vurderes i samhör med husets alder.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering af situationen.
Ad 18. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Som S.S. oplevede skydedøren, så skal der ikke registreres noget her.
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 26.000.
Ad 18. Forbedringer:	Forbedringerne vurderes til kr. 24.000.
Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 18. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 19. : <i>Skunkrum på begge sider af huset mangler eller har ødelagt isolering pga. at der er næsten 10 cm's åbning, sådan at luft, sne, fugt kan trænge ind.</i>	Det kan konstateres at isoleringen på skunkvægge i begge sider af huset er defekt/slidt. Udhæng består af brædder med 10 mm's afstand.
Ad 19. Konklusion:	Det er S.S.'s vurdering at isoleringen er i en stand, hvor isoleringstilstanden skal bemærkes. Skaden vurderes ikke at skyldes luft, sne, fugt, men måske snarere "trafik" i forbindelse med montering af spot i udhænget.
Ad 19. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke nogen registrering af isoleringstilstanden på skunkvægge.
Ad 19. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.12: K2. Isoleringen på skunkvægge har taget skade. Note: Den skadede isolering kan medføre øget varmetab.
Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 7.000.
Ad 19. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 19. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 19. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 20. : <i>Loftet mangler isolering eller har ødelagt isolering flere steder. Der ligger køkkenelementer, træ og gulvbrædder oven på isoleringen. Der er åbent til loftet fra altanen, sådan at sne, fugt og luft kan trænge op på lofter.</i>	Det kunne konstateres at hanebåndsloftet var belagt med et nyt lag mineraluld (200 mm) som var udført af klager. (Isoleringen ligger helt ud mod det diffusionstætte undertag, hvilket ikke er godt). Den af klager påtalte situation kan således ikke besigtiges og der foreligger ikke fotos. Adgangen til hanebåndsloftet sker via en lem i udhænget over tagterrassen. Udhænget er udført med ca. 10 mm afstand mellem udhængsbrædderne.
Ad 20. Konklusion:	S.S: kan ikke tage stilling til den oprindelige isoleringstilstand. Der er loftlem op til loftet - altså ikke åbent - og afstandene mellem udhængsbrædderne over tagterrassen vurderes ikke at medføre skadelig adgang for luft, sne eller fugt. En del af klagen indgår i klage 2.
Ad 20. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registreringer til situationen.
Ad 20. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S: vurderer, at der ikke skal registreres noget her.
Ad 20. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der vurderes ingen udbedringsomkostninger her.
Ad 20. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 20. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 20. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 21. : <i>Udhuset er ikke udført efter den byggetilladelse som kommunen har givet sælger.</i>	Det ligger uden for Huseftersynsordningen at undersøge om en bygnings udførelse svarer til den givne byggetilladelse.
Ad 21. Konklusion:	Ingen bemærkninger.
Ad 21. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 21. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 21. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 21. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 21. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 21. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 22. : <i>Der er hul igennem husmur i carport på 7 cm i diameter.</i>	I udhus/carport, hvor klager er i færd med at isolere, ses et ca. 10 • 10 cm hul i murværket.
Ad 22. Konklusion:	Hvis al øvrig murværk har været intakt, da vurderes det at forholdet burde være registreret. Skaden vurderes at skyldes udhugning.
Ad 22. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering af forholdet.
Ad 22. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under bygning B, pkt. 5.2: K1. I højre hjørne ses et hul i murværket.
Ad 22. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 1.000.
Ad 22. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 22. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 22. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.