

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17015

Besigtigelsesdato:	Mandag den 07.08.2017, kl. 10 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. Pkt. 1.1: Taghældninger er under minimumsfaldet og har ikke et fast undertag.

Dette har givet vandindtrængen ved facaderne.

2. Pkt. 1.2: Der er konstateret en nedbøjning på tagfladen mod haven – der er udført beregninger fra et ingeniørfirma som påviser at spærene er underdimensioneret.

3. Pkt. 1.3: Der er konstateret porøse og frostsprængte mørtelfuger på skorstenshovedet.

4. Pkt. 1.4: Inddækning bag skorsten er ikke konstrueret korrekt.

5. Pkt. 1.5: Vindskederne er ikke udført korrekt.

6. Pkt. 2.0: Der er konstateret revner i murværket mod haven mellem tagudhænget og vinduet.

7. Pkt. 3.1: Indvendige vægge. Der er konstateret vandindtrængen på ydervægge især mod haven.

8. Pkt. 3.2: Indvendige vægge. Der er konstateret revner i væggene ved stort vindue i stuen.

9. Pkt. 3.3: Kældervæg i værelse. Her er konstateret en revne i ydervæggen.

10. Pkt. 3.4: Der er konstateret skjolder på væggen ved kælder døren mod kælderskakten.

11. Pkt. 3.5: der ses fugtskjolder på kældervæggene ca. 40 cm over kældergulvet.

12. Pkt. 3.6: der er konstateret revner i samlingen mellem kældervæggen og dækket mod stueplan.

13. Pkt. 4.1: Gulvet i stuen giver meget efter ved belastning.

14. Pkt. 4.2: Der ses blottet beton i gulvafløbet i stueplan.

15. Pkt. 5.1: Der er konstateret fugtskjolder på loftet i badeværelse - som følge af kondens fra aftræk i tagrummet.

	16. Pkt. 5.2: Aftræksrør fra badeværelset er ikke udført korrekt. Kloakrør anvendes ikke som aftræksrør og mangler også kondensisolering. 17. Pkt. 6.1: Fuger under vinduerne er ikke lagt korrekt – vinduesdrypkant er tilfuget. 18. Pkt. 6.2: Højt vinduesparti i stue/kælder. Den elastiske fuge har sluppet vedhæftningen og gummifugen under partiet er meget høj. 19. Pkt. 7.1: Udhus. Facadebeklædningen har kontakt til terrænet – risiko for trænedbrydning. 20. Pkt. 7.2: Flisebelægningen afvandes ned i trappeskakten.
Klagers påstand:	K.L. har et samlet krav på kr. 541.000.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. afviser jævnfør svarskrift af 14.07.2016.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	20°C og sol.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. : Pkt. 1.1: Taghældninger er under minimumsfaldet og har ikke et fast undertag. <u>Dette har givet vandindtrængen ved facaderne.</u>	S.S. målte nederste tagflade (nordvendte) til 14° og øverste tagflade (sydvendte) til 15°. Ifølge bygningstegninger er der projekteret med 15°. Taget består af dobbelt S betonsten som skal have en minimumshældning på 14° når der er udført undertag. Over stuevindue og køkkenvindue (mod syd) ses spor efter vandintrængen. Ligeledes ses spor efter vand på skillevæg i værelse (nordvendte tagflade).
Ad 1. Konklusion:	Ifølge foto 1 (B.S.'s bilag) ses at huset har undertag, hvorfor målte taghældninger er tilstrækkelige. Konstaterede utætheder skønnes mindre utætheder i undertaget (f.eks. sømhuller). Der er krav til undertag, men ikke krav til fast undertag. Den manglende grad (14 ctr. 15) vurderes ikke at have nogen særskilt indflydelse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 1.1 - Tag samt pkt. 8 Indervægge har B.S. ingen bemærkninger. Ifølge sælgeroplysningerne pkt. 2.1 har taget været utæt som følge af at undertaget hævede sig - men repareret i 2015. Utæthederne skønnes ikke umiddelbart at have været synlige ved B.S.'s besøg.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Såfremt sporene efter vand var synlige (som den 07.08.17) den 29.09.15 burde anføres. Pkt. 1.1. K3. Der ses spor efter vandindtrængning over stuevindue, køkkenvindue og skillevæg i værelse. Note: Årsagen vurderes at skyldes utæthed i undertaget. Se ejeroplysning pkt. 2.1.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Stedvis ubedring af utætheder skønnes til kr. 12.000.
Ad 1. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. : Pkt. 1.2: Der er konstateret en nedbøjning på tagfladen mod haven – der er udført beregninger fra et ingeniørfirma som påviser at spærene er underdimensioneret.	Der kan konstateres nedbøjning af tagfladen hen over stuen på den sydvendte tagflade. Nedbøjningen, som er set uden belastning ud over egenvægt, vurderes ikke ud over det tilladelige. K.L. fremlagde ingen ingeniørberegning.
Ad 2. Konklusion:	Fra Weblager har S.S: indhentet statiske beregninger udført i forbindelse med opførelsen. Af beregningen fremgår det at drager over stue har en nedbøjning for tagets egenvægt på 11,2 mm og yderligere 5,2 mm for fuld sne, hvilket i beregningen er skønnet acceptabelt. Hertil kommer at spærene også vil have en nedbøjning, som ikke kan ses af beregningen, men S.S: har vurderet at denne nedbøjning ikke ligger over det tilladelige.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 1.2 har B.S. ingen bemærkninger. Det skønnes, at der ikke er nogen forsømmelse. Det ligger uden for B.S.'s arbejde at gennemgå statiske beregninger.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Det skønnes, at der ikke skal bemærkes noget i rapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsoverslag omfatter nødvendig udskiftning af høje tagflade og forstærkning af spær. Udgiften skønnes til 223.000.
Ad 2. Forbedringer:	Der vurderes en forbedring på kr. 138.000.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. : Pkt. 1.3: Der er konstateret porøse og frostsprængte mørtelfuger på skorstenshovedet.	Murværket på skorstenshovedet har misfarvede mørtelfuger som følge af alger/lav. Der ses kun lidt fugeskader/porøsitet.
Ad 3. Konklusion:	S.S. vurderer at skorstenshovedet er i god stand henset til ejendommens alder (25 år).
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 1.16 har B.S. ingen bemærkninger.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. vurderer at der ikke skal bemærkes noget under pkt. 1.16.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 9.000.
Ad 3. Forbedringer:	Forbedringen vurderes til kr. 5.600.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. : Pkt. 1.4: Inddækning bag skorsten er ikke konstrueret korrekt.	Det kan konstateres at inddækningen på taget har en mindre fordybning som kan samle lidt vand. Inddækningen er uden revner/huller. Endvidere ses en sprække og noget defekt plastisk fugemasse mellem zinkinddækning og skorstenens murværk. I stuen kunne ses et svagt spor efter vand øverst på skorstenen. Et svagere spor end over stuevinduet.
Ad 4. Konklusion:	Den indtrængende fugt vurderes at stamme fra sprækken ved skorstenshovedet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 1.3 har B.S. ingen bemærkninger. Den konstaterede skade ved zinkinddækningen vurderes meget vel at kunne være opstået efter B.S: besigtigelse.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Såfremt forholdene ikke har ændret sig de sidste 2 år, da bør der under pkt. 1.3 Bemærkes: K3. Der ses utæthed og defekt plastisk fuge på skorstenspibens nordside. Note: der vurderes risiko for indtrængning af nedbør som kan beskadige underliggende konstruktioner.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 3.000.
Ad 4. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. : Pkt. 1.5: Vindskederne er ikke udført korrekt.	Det kan konstateres at tagstenene ikke når tilstrækkeligt ud over vindskederne mod vest. Der ses umiddelbart ingen skader på vindskederne.
Ad 5. Konklusion:	Den utilstrækkelige dækning af vindskedernes overkant vurderes at nedsætte levetiden.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 1.5 har B.S. ingen bemærkninger. S.S. vurderer at B.S. burde have bemærket situationen, som skønnes at have været til stede.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.5: K2. Tagstenene dækker ikke de vestvendte vindskeders overkant. Note: Manglende dækning skønnes at nedsætte vindskedernes levetid.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 10.000.
Ad 5. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. : Pkt. 2.0: Der er konstateret revner i murværket mod haven mellem tagudhænget og vinduet.	På sydfacaden kan der konstateres lodrette revner i murværkets øverste 4-5 skifter 3 steder. Revnerne går gennem murstenene.
Ad 6. Konklusion:	Revnerne befinder sig oppe under udhænget og vurderes derfor af æstetisk karakter.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 2.0 har B.S. ingen bemærkninger. S.S. vurderer at det er en fejl ikke at bemærke situationen.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 2.0 anføres: K1. På sydfacaden helt op under udhænget ses lodrette revner 3 steder i 4-5 stens højde. Note: Revnerne vurderes uden konstruktiv betydning og beskyttes vejrligsmæssigt af udhænget.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 12.000.
Ad 6. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. : Pkt. 3.1: Indvendige vægge. Der er konstateret vandindtrængen på ydervægge især mod haven.	Det kunne konstateres at der er spor efter vandindtrængning over stuevindue og køkkenvindue i sydfacaden. Desuden kunne ses spor efter vand på skillevæg i værelse under nordvendte tagflade.
Ad 7. Konklusion:	Klagen hører sammen med klage 1 og har vurdering og økonomi med samme.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 7. 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. : Pkt. 3.2: Indvendige vægge. Der er konstateret revner i væggene ved stort vindue i stuen.	Der kan ses en revne for enden af vinduesoverliggeren over store vindue i stuen. Revnerne ser ud til at være udbedret med gipsspartelmasse.
Ad 8. Konklusion:	Revnerne vurderes at skyldes en sammentrækning af vinduesoverliggeren, som dernæst aldrig er blevet udbedret korrekt.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 8.1 Indervægge har B.S: ingen bemærkninger.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 8.1 bør anføres: K1. Der ses revner for hver ende af vinduesoverliggeren over store vindue i stuen. Note: Revnen vurderes ikke at have konstruktiv betydning.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 5.000.
Ad 8. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedring.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. : Pkt. 3.3: Kældervæg i værelse. Her er konstateret en revne i ydervæggen.	I værelse i kælder ses en tynd revne i hjørnet.
Ad 9. Konklusion:	Revnen vurderes at være af kosmetisk art.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 8.1 har B.S. ingen bemærkninger. S.S: vurderer ikke at B.S: har forsømt noget her.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S: vurderer ikke at der skal anføres noget her.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 3.000.
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. : Pkt. 3.4: Der er konstateret skjolder på væggen ved kælder døren mod kælderskakten.	I kælderen mellem yderdør og vandindføring ses nogle fugtskjolder på væggen.
Ad 10. Konklusion:	Årsagen vurderes at skyldes kondens/manglen- de udluftning. S.S: kan ikke vurdere hvor længe der har været fugtskjold.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 5.2 Kældervægge har B.S. ingen be- mærkninger. S.S: vurderer ikke at B.S. har forsømt herved, idet fugtskjolden ikke nødvendigvis har været til stede for 2 år siden.
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Såfremt fugtskjolden har været til stede for 2 år siden skal der under pkt. 5.2 anmærkes: K1. Der ses fugtskjold til højre for kælderyder- dør.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostning vurderes til kr. 3.000.
Ad 10. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. : Pkt. 3.5: der ses fugtskjolder på kældervæggene ca. 40 cm over kældergulvet.	I kælderdepot mod sydvest ses fugtskjold på gavlvæg langs gulvet. Gulvet har ikke fugtskjolder.
Ad 11. Konklusion:	Der er tale om et depot med meget oplag og dermed ringe luftcirkulation. Hvis el-radiator samtidig ikke er i brug, da vil fugt nederst på kældervægge kunne opstå. S.S. kan ikke vurdere alderen på fugtskjolden, men konstatere at malingen ikke er skallet af.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 5.2 Kældervægge har B.S. ingen bemærkninger. S.S: vurderer ikke at B.S. har forsømt her.
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S: vurderer at der ikke skal anføres noget her.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger vurderes til kr. 3.000.
Ad 11. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12. : Pkt. 3.6: der er konstateret revner i samlingen mellem kældervæggen og dækket mod stueplan.	Der kan ses tynde pudsrevner på vægge langs Leca-dæk over kælderdepot (samme rum som under klage 11).
Ad 12. Konklusion:	Pudsrevnerne vurderes at være af kosmetisk art og at skyldes forskellige sammentrækninger på de forskellige elementer hidrørende helt tilbage til opførelsestidspunktet.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 5.2 har B.S. ingen bemærkninger. S.S: vurderer ikke at B.S. har forsømt herved.
Ad 12. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S: vurderer at der ikke skal bemærkes noget her.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 4.000.
Ad 12. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 12. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 13. : Pkt. 4.1: Gulvet i stuen giver meget efter ved belastning.	Ud for det store stuevindues højre side (set indefra) og ca. 2,5 m ind i stuen er trægulvet lidt eftergiveligt, hvilket bl.a. kan høres på klirren i dæktøjsskabet.
Ad 13. Konklusion:	Eftergiveligheden er naturligvis afhængig af personbelastningen og bevægelsesmønstret, men vurderes generende. Der har ikke nødvendigvis stået et skab op mod væggen ved B.S.'s besigtigelse.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 7.1 har B.S. ingen bemærkninger. S.S. vurderer at B.S. har forsømt ikke at bemærke situationen.
Ad 13. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. vurderer at der under pkt. 7.1 bør anføres: K1. På arealet foran det store stuevindues højre side og et par meter ind er gulvet lidt eftergiveligt.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger vurderes til kr. 3.000.
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. : Pkt. 4.2: Der ses blottet beton i gulvafløbet i stueplan.	I badeværelsets brusebad kan konstateres betonkant mellem afløbsskål og rist. Afløbet er placeret i et leca-dæk. Der kan ikke ses skader/fugt neden under.
Ad 14. Konklusion:	Generelt må der ikke findes afstand med betonkant mellem afløbsskål og rist.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 6.4 har B.S ingen bemærkninger. B.S. vurderes at forsømme ved ikke at bemærke situationen.
Ad 14. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 6.4 bør anføres: K3. Der kan ses betonudstøbning mellem afløbsskål og rist i brusebadet. Note: Betonudstøbning vil kunne medføre vandindsivning i underliggende konstruktion. Umiddelbart ses dog ingen fugtskade neden under.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifterne skønnes til kr. 8.000.
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. : Pkt. 5.1: Der er konstateret fugtskjolder på loftet i badeværelse - som følge af kondens fra aftræk i tag-rummet.	I førømtalte brusebad kan konstateres fugt-skjolder på loftbræddebeklædningen rundt om den mekaniske udsugning.
Ad 15. Konklusion:	S.S kan ikke afgøre om der har været fugt-skjolder for 2 år siden eller om de er frem-kommet ved større brug. Klagen hænger sam-men med næste klage, hvoraf det fremgår at der mangler kondensisolering, men aftrækket ses her at befinde sig inden for klimaskærmen.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 6.7 har B.S. ingen bemærkninger.
Ad 15. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Såfremt fugtsporene var tilstede for 2 år siden, da burde anføres under pkt. 6.7: K1. der er fugtspor omkring udsugningen i brusebadet. Note: Fugten kan skyldes manglende isolering eller dårlig samling.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 2.500.
Ad 15. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
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. : Pkt. 5.2: Aftræksrør fra badeværelset er ikke udført korrekt. Kloakrør anvendes ikke som aftræksrør og mangler også kondensisolering.	Klagen kan konstateres ved demontering af en fastskruet loftslem med bræddebeklædning på arealet ved siden af brusebadet. S.S har her tilladt sig at anvende klagers observation/foto til at konstatere at aftræk er udført med et uisoleret kloakrør.
Ad 16. Konklusion:	S.S: vurderer ikke at der er noget forkert i at anvende kloakrør, idet et kloakrør er lige så tæt som aftræksrør/kanaler. Med hensyn til kondensisolering, så burde det ikke være nødvendigt inden for klimaskærmen. Dog ses det at isoleringen ikke sluttet helt tæt om røret ved loft.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 6.7 har B.S. ingen bemærkninger til situationen. S.S vurderer ikke at B.S. skal demontere loftlemmen og måske har han ikke fået oplyst at der er en demonterbar lem. Såfremt der har været fugtskjolder på loftet omkring aftrækket, da burde B.S have bemærket som under forrige klagepunkt.
Ad 16. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Såfremt fugtsporene var tilstede for 2 år siden, da burde anføres under pkt. 6.7: K1. Der er fugtspor omkring udsugningen i brusebadet. Note: Fugten kan skyldes manglende isolering eller dårlig samling.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger til isolering af aftræksrør skønnes til kr. 3.000.
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. : Pkt. 6.1: Fuger under vinduerne er ikke lagt korrekt - vinduesdrypkant er tilfuget.	Det kan konstateres at vinduerne er fuget næsten frem til forkanten af karmtræet. Dette medfører at vinduernes drypkant (hvis de er forsynet med drypkant) er tilfuget. Der ses ingen skader som følge af forholdet.
Ad 17. Konklusion:	De fleste vinduer er fremstillet med drypkant i underkarmen, men så længe den udførte fuge er intakt med hørende vedhæftning til siderne, så vurderer S.S: at der ikke er årsag til følgeskader.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 3.3 Fuger har B.S. ingen bemærkninger. Der er efter S.S's vurdering ingen forsømmelse her.
Ad 17. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S vurderer at der ikke skal anføres noget til forholdet under pkt. 3.3.
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 10.000.
Ad 17. Forbedringer:	Forbedringer vurderes til kr. 7.000.
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. : Pkt. 6.2: Højt vinduesparti i stue/kælder. Den elastiske fuge har sluppet vedhæftningen og gummi-fugen under partiet er meget høj.	Det kan konstateres at den elastiske fuge omkring det store vindue i østgavl har mistet noget af vedhæftningen. Desuden er fugen under vinduespartiet ret høj (ca. 2,5 cm). Det ses at fugen langs underkanten er forsøgt udbedret.
Ad 18. Konklusion:	Den høje fuge vurderes ikke at være en fejl der skal påtales. Det er mere et spørgsmål om den brede fuge har lidt kortere levetid. Fugerne vurderes at være oprindelige og dermed vurderes vedhæftningen at have været tilstede ved besigtigelsen.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 3.3 har B.S. ingen bemærkninger. B.S. vurderes at have forsømt her.
Ad 18. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 3.3 bør anføres: K2. Fuger omkring store vinduesparti mod fjorden (øst) har svigtende vedhæftning. Note: Svigtende vedhæftning kan medføre indtrængning af fugt.
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 8.000.
Ad 18. Forbedringer:	Forbedringer skønnes til kr. 5.500.
Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 18. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 19. : Pkt. 7.1: Udhus. Facadebeklædningen har kontakt til terrænet - risiko for trænedbrydning.	Det kan konstateres at carportens facadebeklædning har kontakt til terrænet. Udvendigt langs facadebeklædningen er der udlagt småsten. Indvendigt i carporten er beklædningens underkant synlig. Der ses ingen skader på beklædningen.
Ad 19. Konklusion:	Generelt bemærkes en træbeklædning når den er for nær terræn. Men her ses ingen skader på en beklædning som er 25 år gammel og terrænet består af drænende sten og ikke jord/græs.
Ad 19. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. C, pkt. 2.2 har B.S. ingen bemærkninger. Grundet ingen skader efter 25 år vurderer S.S. at der ikke er forsømt her.
Ad 19. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S vurderer at der ikke skal anføres noget her, da der ingen skader ses.
Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger til "isolering" af træbeklædning skønnes til kr. 5.000.
Ad 19. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 19. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 19. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 20. : Pkt. 7.2: Flisebelægningen afvandes ned i trappe- skakten.	Foran vestgavlen og i forbindelse med indkørsel i carport er der en ca. 1,5 m bred flisebelægning, som når hen til kældertrappen. I kælderskakten er der et afløb og tilsvarende er der et afløb midt i carportens indkørsel. Der er fald mod terrænafløbet foran carport. Der er ca. 10 ‰ fald væk fra kældertrappen.
Ad 20. Konklusion:	Det vurderes at der er et rimeligt nødvendigt fald væk fra kælderskakten. Det kan dog ikke udelukkes at der ved voldsomme regnbyger kan løbe vand ned i kælderskakten, hvor der dog er afløb.
Ad 20. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 4.1 Udvendigt terrænfald har B.S: ingen bemærkninger. S.S: vurderer at B.S ikke har forsømt her.
Ad 20. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S vurderer at der ikke skal anføres noget her.
Ad 20. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger til en afløbsrende for- an kælderskakten skønnes til kr. 10.000.
Ad 20. Forbedringer:	Der vurderes en forbedring på kr. 10.000.
Ad 20. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 20. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.