

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17073

Besigtigelsesdato:	11/10-2017, kl. 14,00
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

- 1) Tag og tagkonstruktionen på annekset (Fyldt med skimmelsvamp). Bygning D.
- 2) Tag og tagkonstruktion på redskabsskure (Fare for gennemtrængning ligesom på anneks). Bygning C.
- 3) Trægulve i hele huset.
- 4) Murværk bygning C ved bygning A.

Generelt:

Ikke fyldestgørende tilstandsrapport.

Dårlig behandling af BS (EBAS) og Ejerskifteforsikringsselskabet.

Bisidder for KK:

Lotte Pia Uttrup, bygningsingeniør's Mangelgennemgang:

Bilag 12 er skrevet ind her idet SS har givet punkterne numre.

Bygning / litra A – beboelse:

Ad 1. tagkonstruktion:

1,01 Ventilationen i spidsloftet / tagkonstruktionen opfylder ikke BR-krav om ventilation. Der er isat træklodser under tagpladerne, der er isoleret ud til tagfoden og der er ikke ventilation via udhænget.

1,02 Der er skjolder på undersiden af eternittaget, på lægter og spær (som følge af vand via utæt tag) "undertaget" af tynd plast fremstår stedvis med skjolder efter udtørret vand (som følge af vand via utæt tag).

1,03 Papirisoleringen på loftet forekommer

	stedvis klumpet (som følge af vand via utlt tag) 1,04 Skjolder på gangbroen – gangbroen er af nyere dato og hævet i forbindelse med efterisoleringen m papirisolering (som følge af vand via utæt tag). 1,05 Vandskader i bryggersloftet omkring udluftet faldstamme og i loftet ved bryggersdøren (som følge af utæt tag). 1,06 Vandskade / skimmel omkring el-kontakt i skillevæggen skyldes vand fra utæt tag (formodentligt også derfor stikkontakten er fjernet og erstattet med blændplade). 1,07 BS har ikke forholdt sig til, at der er etableret "undertag" af tyndt plåt (konklusion: Taget har for år tilbage været afmonteret mhp. Montering af "undertaget" til sikring mod vandgennemtrængning). 1,08 I syd fremstår enkelte tagplader med skadede hjørner – dvs med mindre overlæg. 1,09 I pejsestuen (tilbygningen) fremstår loftet muret skorsten med større skjolder under loftet efter tidligere vandskader. Renselemmen i stål fremstår misfarvet med rust. Bygning A. 1,10 I pejsestuen (tilbygningen) fremstår loftet stedvist med skjolder efter vandindtrængning via taget. 1,11 Bagfald i tagrenderne a) Har forårsaget gentagende vandopsprøjtninger på mindst 2 sokler / ydervægge (ud for værelserne i syd/øst – og på tilbygningen) b) Sælger har som følger heraf partielt udskiftet sternbrættet (i øst på tilbygningen) c) Rådgangreb i mindst 2 spær, hvor inddækningerne mangler. 1,12 Pejsen a) Pejsen – indsatspladen i pejsen er knækket
--	---

- b) Pejseren - skorstensrøret er indefra proppet med aviser

Ad 2. ydervægge

2,01 vandopsprøjtninger på mindst to sokler / ydervægge – skyldes overløb fra tagrenderne – også fra litra D (Annex) (ud for værelserne i syd/øst – og i øst på tilbygningen)

2,02 i øst (i garagen) ses revne efter sætningsskade

2,03 i bryggerset fremstår ydervæggen under bordet misfarvet og med skjolder efter fugt- og vandskader som følge af manglende kondensisolering af vandinstallationen til udendørs vandhane

2,04 – afdækningspladerne mellem garagen og annex (øst) - er enkelte tagsten / dækplader skadet

Ad 3. vinduer og døre

3,01 Bryggersdøren er defekt, flækket, binder, hænger og er udtjent bundstykket er flækket – med stort varmetab til følge

Gerigtet ved bryggersdøren er nedbidt af husdyr

3,02 Gavlvinduet i øst – udfor soveværelset – er med skadet karmtræ – formentligt forsøg på indbrud

3,03 Gavlvinduet i øst – udfor Walk-in-Closet-værelset – gummifuge er forkert placeret med risiko for træødelæggende råd og svamp. Samme vindue mangler sålbænk

3,04 Flere vinduer med udtørrede gumilister – forcerer risiko for træødelæggende råd og svamp

3,05 Terrassedøren er med ridser og skader efter husdyr

Ad 4. Fundament / sokler

4,01 Vandskader på sokler som nævnt overfor

Ad 6. vådrum

6,01 Lille badeværelse er renoveret / ombygget efter 1998 – opfylder ikke BR-krav og vådrumsanvisning – dette underbygges med, at gulvafløbet med forhøjelsesrammer mellem afløbsskål og rist.

Der er ingen anmærkninger om der kan – eller ikke kan – registreres forhøjet fugt som følge af gulvafløbet med forhøjelsesrammer.

Noten er for upræcis for enhver køber

6,02 Forhøjet fugt i gulvet og i væggene i vådzone i både det store badeværelse og det lille badeværelse

6,03 I bryggerset er der støbt gulvafløb og forhøjelsesrammer mellem afløb og rist

Ad 7. Gulvkonstruktion og gulve

7,01 Hvor skillevægge er fjernet er der samlingen i gulvene i køkken / alrum. Der er forskel i trægulvene i gangen og i køkken / alrummet, hvorfor det må formodes at gulvene er udskiftet i gangen (som nævnt af sælger)

7,02 Mellem soveværelset og kammeret i øst, er faste skabe fjernet og skillevægge er flyttet. Gulvet forekommer ujævnt i området men kan ikke ses pga. væg-til-væg-tæppe. Dette har BS ikke forholdt sig til i hans anmærkninger om niveau-forskellen i gulvet fra soveværelset til Walk-in-closet-værelset!

7,03 Skadet lamelparketgulv i kammeret i syd/øst!

Skadet lamelparketgulv i værelset i syd

7,04 Ad 7.1? BS har ikke forholdt sig til det faktum, at ejendommen er et Myresjö-hus som er karakteristisk for bl.a. støbt terrændæk med flydende gulve (og Leca / slagger). Der er således ikke tale om for stor afstand mellem strøer (strøer kan klodses op, det kan flydende gulve ikke)

7,05 Sælger har anvist at gulvet er skadet i køkken / alrum- dette har BS ikke forholdt sig til

Ad 8. Indervægge / Skillevægge

8,01 Skadet tapet omkring blindplade på afmonteret stikkontakt ved køkkenet – skyldes vandskade via skillevæggen fra utæt tag.

8,02 I bryggerset fremstår skillevæggen til køkkenet – under vasken – med misfarvninger og skjolder efter gentagende vandspild / kondensvand.

Ad 9. lofter / etageadskillelser

9,01 Loftet i pejsestuen fremstår med skjolder efter vandskade (fra utæt tag)

9,02 Loftet i bryggerset fremstår med vandskade og forhøjet fugt som følge af vandskade fra utæt tag

9,03 ("undertaget" samler og leder bl.a. vandet til faldstammen ved loftlemmen)

9,04 Skjolder i loftet mellem soveværelset / Walk-in-closet efter vandskade fra utæt tag

Ad 11. VVS-installationer

11,01 Gulvvarmen på det store badeværelse er defekt – ventilen kan ikke reguleres (BS gennemgik ejendommen 23. februar 2017, hvor der må forventes varme i gulvet – kan mærkes med fødderne ejendommen var beboet ved gennemgangen)
Samme gulvvarme er med rust / begyndende tæring

11,02 vandinstallationen under bordet i bryggerset fremstår irret / rustangrebet pga. kondens. Skabskorpus under vasken fremstår med vandskadet sokkel med nedbrydningsskader

11,03 Radiatoren i værelset i syd/vest mangler bæringer og står skævt (let facadeparti er udskiftet og radiator har manglet bæringer siden udskiftningen)

Samme radiator er med rust / tæring i samlingen mellem radiator og stigstrengen (højre side)

Bygning / litra B – overdækket terrasse

Ad 1. tagkonstruktion

B1,01 tagpladerne er for korte i forhold til tagrendens placering – regnvand ledes bag om tagrenden under blæst / storm

Bygning / litra C – havltag (garage)

Ad 1. tagkonstruktion

C1,01 Stor lunke på tagpaptaget.

Afløbet er det højeste punkt på taget.

Loftet i garagen hænger og er med nedbøjning.

Ad 2. ydervægge

C2,01 Facadebeklædningerne i træ støder til terræn, hvilket nedsætter træets levetid

Ad 3. vinduer og døre

C3,01 Kun en ½-port / dør til garagen

Bygning / litra D – Udhus -/ skur (annex)

Ad 1. tagkonstruktion

D1,01 Der mangler inddækninger i hjørnerne på sternen

Stor lunke på tagpaptaget.

Afløbet er det højeste punkt på taget.

Loftet i garagen hænger og er med nedbøjning.

Loftet fremstår misfarvet og skjoldet og med skimmelvækst efter gentagne vandskader.

Ad 3. vinduer og døre

D3,01 – vinduet i vest kan ikke lukkes efter det er

	åbnet.
Klagers påstand:	KKs krav: 1) Nedrivning og korrekt genopbygning af tag med hældning på anneks og 2 redskabsskure. 2) Oprivning af alle gulve i huset, opbygning af strøer og lagt nye gulve. 3) Opmuring/lapning af revne i murværk. <i>KK's udtalelse ved besigtigelsen den 11/10-2017:</i> <i>Overtagelsesdato: 15/5-2017.</i> <i>Huset var malet i mørke farver overalt, men huset fremtrådte pænt og nydeligt. Synlige gulve var slebne og lakerede.</i> <i>KK spurgte ind til ejeroplysningens punkt 6,2 om i gulvet i køkken og alrum. Ejendomsmægleren fremviste en lille revne.</i> <i>KK ønskede adgang før overtagelsen for diverse opmålinger, dette fik de ikke lov til.</i> <i>Ved overtagelsen ser KK umiddelbart gulvet i alrummet og defekter er langt større ud end hvad ejendomsmægleren har fremvist.</i> <i>Der lugtede af varm urin fra alrumsgulvet foran køkkenet.</i> <i>Umiddelbart efter overtagelsen blev BS og ejerskifteforsikringen kontaktet.</i> <i>I juli måned blev Lotte Pia Uttrup, bygningsingeniør og bygningssagkyndig, engageret, som teknisk rådgiver.</i> <i>KK kunne kropsligt mærke problemer med indeklimaet.</i>

	<i>Der var synlig vand i bryggerset og skimmelsvamp.</i> <i>KK har malet hele huset og lagt og afdækningspap på loftisoleringen og gangbroen.</i>
	Bygningssagkyndiges repræsentant: Rune Ravnborg, Cand Jur. firmaet EBAS påpegede, at mangelrapporten, bilag 12, var fremkommet på et meget sent tidspunkt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ca. + 14°C og lidt småregn.
Øvrige forhold:	Ingen særlige bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Bygning A. Problem med tag: Punkterne: 1,01+1,02+1,07+1,08 og 9,03 Skader som følge af utæt tag: Punkterne: 1,03+10,4+1,05+1,06+1,09+1,10+8,01+9,01+9,02 og 9,04.
Ad 1. Konklusion:	Tagdækning af bølgeeternit type B7 er sandsynligvis den oprindelige fra år 1970 og har således ligget der i 47 år med undtagelse af pejsestuen, der er fra år 1977. Den, under, tagdækningen, sete tynde plastik har ligget der ligeså længe og er sandsynligvis tænkt som en meget midlertidig vejrligsafdækning under byggeriet og ikke et "undertag", idet tagdækningen med den aktuelle taghældning ikke fordrer et undertag. Hvilket BS har bemærket. Angående ventilation af loftrummet virkede luften normal og der skønnes der ikke at være, eller komme, et problem inden for overskuelig tid, idet der er tale om en bølgeeternit-tagdækning langs facader og gavle skønnes ikke tætte. Der var ikke træklodser over pejsestuen og en del af træklodserne på det oprindelige hus var faldet ud. Når en tilstandsrapport udformes skal man ikke se på om huset lever op til kravene i det gældende bygningsreglement, men man skal vurdere om der er skader eller risiko for skader inden for overskuelig tid. Ved BSes besigtigelse var lofter i bryggerset malet i mørk farve og der var ikke udlagt afdækningspap på loftisoleringen.

	De omkring kloakudluftningen sete vandskader, kunne sagtens have været ikke synbare hvis loftet var malet i en mørkere farve og de nu konstaterede skader kan skyldes kondens og ikke nødvendigvis utæt tagdækning. Der kan ikke umiddelbart konstateres defekter i tagdækningen omkring kloakudluftningen. Der er tale om skjult skade. Skjolder i loftet i walk-in-closet er kommet i regnvejr. Over dette punkt på loftet blev der fremvis klumpet papirgranulat. Angående det skadede tapet var der ingen vandinstallationer i nærheden og der er sandsynligvis tale om en gammel skade. Tapetet var taget ned nu og derfor kan det ikke vurderes. Når taget besigtiges udefra er det er par bølgetagplader hvor hjørner er defekte, men disse skader er så små at der ikke umiddelbart vurderes risiko for vandindtrængning idet der ligger en anden plade under og det er oppe på en bølge. Disse steder stemmer ikke overens med hvor der er fugtskjoler på lofter. Den fugt der blev målt i spærerne var ikke unormal i forhold til at der blev målt i regnvejr. Der er et meget lavt ikke tilgængeligt loftrum over pejsestuen og skjolderne på loftlisterne var tørre. Ifølge ejeroplysningerne er der ikke utætheder fra taget.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har gjort opmærksom på, at tagdækningen er gammel, men skønnes at opfylde sin mission.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Nyt tag med bølgeplader uden undertag. Kr. incl. moms 120.000.
Ad 1. Forbedringer:	Taget er det oprindelige. Kr. incl. moms 60.000.

--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2.	Bygning A: Problemer med tagrender: Punktet: 1,11a, b og c. Skader som følge af bagfald på tagrender: Punkterne: 2,01 og 4,01.
Ad 2. Konklusion:	Ad 1,11a Tagrender var ikke rensed, nogle af træklodserne fra taget lå i tagrenden. Dette hæmmer vandet fra tagrende i at komme ned i tagnedløbet. Det er umuligt at udtale sig om tagrende var rensed ved BS besigtigelse. Ad 1,11b har KK partielt udskiftet defekt sternbræt. Vurdering kan ikke foretages. Ad 2,01 Vandopsprøjtning på sokler: Der ses en smule algebegrøning, men forholdet skønnes ikke at have skadet murværket. Algerne skyldes fugt, som også kan være kommet af lille afstand fra terræn, eller fra det flade tag på Bygning D. Bagatelagtigt forhold, der sandsynligvis har været der i omkring 40 år.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke begået fejl eller forsømmelse.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Rensning af tagrender. Arbejdsløn.

	Kr. incl. Moms 2.000.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ingen forbedring ved at udføre arbejdet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3.	Bygning A: Problem med pejsen: Punkterne: 1,12a og 1,12b
Ad 3. Konklusion:	Der er tale om en 40 år gammel pejseindsats i en muret skorsten. Der er tegn på at pejseindsatsen er blevet hyppigt brugt og med små brugsdefekter. Den defekte indsatsplade giver ikke risiko for skader, da hele skorstenen er muret. Efter aftagning af renselemmen i stuen så forholdet normalt ud. Der er lidt rust på renselemmen, men den var i øvrigt intakt. BS skal ikke gå på taget og det er ikke umiddelbart synligt at skorstensrøret er proppet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke begået fejl eller forsømmelse.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af et stk. ildfast plade og rensning af skorstenspiben. Kr. incl. moms 4.500.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen forbedring, rensning af skorsten er almindelig vedligeholdelse.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4.	Bygning C: Problem med udvendig revne ved Bygning As østgavl. Punkt: 2,02
Ad 4. Konklusion:	Murværket der udgør siden af bygning C har en lodret revne mod bygning A, øverst udgør revnen en trappe. Der er ikke risiko for skadelig vandindtrængning, idet forholdet er under tag.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BS burde have givet karakteren K1 (mindre alvorlig skade) Bygning C: Beskrivelse: Der er sætningsrevne i murværket mod Bygning A. Note: Der er ikke risiko for skadelig vandindtrængning, men for indtrængning af insekter. Karakter: K1.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udkradsning og fugning. Arbejdsløn kr. incl. moms 2.100.
Ad 4. Forbedringer:	Der er ingen forbedring, ved at udføre arbejdet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5.	Bygning A, bryggers: Problem med mug på vægge og forhøjelsesringe i gulvafløbet. Punkt: 2,03 og 6,03. Skader som følge af manglende kondensisolering på koldtvandsrør: Punkterne: 8,02 og 11,02
Ad 5. Konklusion:	SS mener at fugtskader på stolpeydervægskonstruktion og skabssokler er følgeskader der sandsynligvis skyldes tidligere defekt af koldtvandsinstallation til den udendørs taphane samt opstuvning af vand. Og ikke stammer fra koldtvandsstikket. Der er tegn reparation / udskiftning af stophane og aftapningsanordning. ---- Der er en forhøjelsesring i gulvafløbet, under skabet. Forholdet kunne dog nemt besigtiges. BS har ikke taget forbehold.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	BS har udvist forsømmelser. Aftegninger på vægge: Beskrivelse: Vægge under bordpladen i bryggerset og skabssokkel har tegn på tidligere at være vandbelastet. Note: Forholdet skønnes at stamme fra repareret udendørshane Karakter: K1.

	Gulvafløb: Beskrivelse: Det oprindelige gulvafløb er forsynet med forhøjelsesringe i forbindelse med pålægning af gulvklinter. Note: Risiko for skadelig vandudsivning, som følge af eventuel opstuvning er ganske lille, idet der er tale om et bryggers. Karakter: K1.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Malerbehandling af vægge under bordplade, samt udskiftning af sokkel. Kr. incl. moms 9.000 Udskiftning af gulvafløb. Kr incl. moms 10.000.
Ad 5. Forbedringer:	Ny sokkel på skab 200. Udskiftning af gulvafløb 5.000.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6.	Bygning C, havemur mod øst: Problem med afdækningen. Punkt: 2,04
Ad 6. Konklusion:	Der er tale om en defekt afdækningssten på havemuren der går mellem bygning C og D.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke beskrevet forholdet. Beskrivelse: Afdækningssten på havemur er defekt. Note: Det kan ikke konstateres, at skaden har givet skade på underliggende konstruktion. Karakter: K2.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kr. incl. moms 1.500.
Ad 6. Forbedringer:	Der er ingen forbedring, ved at udføre arbejdet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7.	Bygning A, bryggersdør: Punkterne: 3,01
Ad 7. Konklusion:	Den udvendige bryggersdør er skamferet og med umiddelbart synlige skader. Der er en rude i foroven og en plade i forneden i dørbladet. Det skønnes at den defekte rude, der er beskrevet i tilstandsrapporten punkt 3.2 er udskiftet med pladen.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	BS har udvist fejl og forsømmelse. Beskrivelse: Den udvendige bryggersdør er defekt med mærker efter husdyr mv. Note: Der er ikke risiko for skadesudvikling. Karakter: K1.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af dør, incl. indfatninger mv. Kr. incl. moms 12.500
Ad 7. Forbedringer:	Der er en dør der kan åben og lukke Kr. incl. moms 3.000.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8.	Bygning A, vinduer og dør: Punkterne: 3,02+3,03+3,04 og 3,05
Ad 8. Konklusion:	3,02 I vinduespartiet mod soveværelset i øst-gavlen er der tre mærker efter indbruds-skader i den bevægelige ramme. 3,03 Senere isat vindue i øst-gavlen mod walk-in-closet er med utraditionel "sålbænk", hvilket ikke skønnes at have eller få følgeskader. 3,04 Generelt er den udvendige topforsegning af glassene er revnet og med defekter. 3,05 Maling på bundglaslister er slidt, så der er frit træ. Forholdet er umiddelbart synligt.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	3,02 Beskrivelse: I vinduespartiet i syd-øst-gavlen mod soveværelse er indbruds-skader. Note: Skaden vil ikke udvikle sig. Karakter: K2. 3,04 Beskrivelse: Vinduernes udvendige topforsegling er generelt revnet. Note: Topforseglinger skal være tætte og vandafvisende, ellers er der risiko for

	følgeskader. Karakter: K2. 3,05 Beskrivelse: Terrassedørsparti er med afskallet maling under vinduer. Note: Defekt maling giver risiko for rådskadet træ. Karakter: K2.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af samtlige fejl på vinduer Kr. incl. moms 8.500.
Ad 8. Forbedringer:	Der er ingen forbedring, da der er tale om almindelig vedligeholdelse.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 9.	Bygning A, lille og store badeværelse. Problem: Fugt i væg mellem brusenicherne og forhøjelsesringe i gulvafløbet i det lille badeværelse. Punkterne: 6,01 og 6,02
Ad 9. Konklusion:	6,01 Det lille badeværelses bruseniche har gulvafløb med forhøjelsesringe, dette giver risiko for vandskader ved eventuel opstuvning. 6,02 Der kunne måles fugt i væggen mellem de to rum.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Beskrivelsen burde være: 6,01 Gulvafløb: Beskrivelse: Det lille badeværelses bruseniche har gulvafløb med forhøjelsesringe. Note: Der er risiko for skadelig vandindtrængning i omkringliggende konstruktion. Karakter: K3.

	6,02 Væggen: Beskrivelse: Der er forhøjet fugt i væggen mellem de to brusenicher. Der er nogle huller i tilstødende væg i brusenichen i det store badeværelse. Note: Der er tale om en følgeskade fra gulvafløbet og hullerne i væggen. Karakter: K2
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af gulvafløb og udskiftning af flise med huller i. Kr. incl. moms 10.000.
Ad 9. Forbedringer:	Der er tale om et ældre gulvafløb. Forbedring kr. incl. moms 5.000.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 10.	Bygning A: Problem med parketgulve: Punkterne: 7,01 (2)+7,02 (5)+7,03 (4)+7,04 (3) og 7,05 (2). Gulvene har fået nr. der stemmer overens med bilag 10 side 2. BS har under Bemærkninger, punkt 2, Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? Nævnt følgende: Væg-til-væg gulvtæppe i soveværelset mod nord-øst. (7,02 (5)). Fast belægning på gulve i køkkenet og entreen. I tilstandsrapportens punkt 7.1 Gulvkonstruktioner er nævnt følgende: K2 (alvorlig skade) Trægulvet i stue ved overgang til pejsestue er eftergivende ved belastning. Note: Gulvet fjedrer mere end normalt. Det vurderes, at afstanden mellem strøerne er for stor. K1 (mindre alvorlig skade) Gulvet i soveværelset ved overgang til walk-in-closet-rummet er med mindre niveau-forskel.
Ad 10. Konklusion:	7,01 og 7,05 (2), Alrum, hvor væg er fjernet samt mod køkken. Da huset var til salg lå der et stort tæppe på dette sted, se venligst foto bilag 5. Som det fremgår af bilag 07 er det ikke en pæn reparation der er

	udført hvor der tidligere har været en væg. De to gulve der nu støder op til hinanden er ikke ens. Foran køkkenet er gulvet eftergivende, når man går på det. (Kun dette sted blev fremvist af ejendomsmægler efter forespørgelse på baggrund af ejeroplysninger). 7,02 (5), Soveværelse Som beskrevet i tilstandsrapporten er der niveauforskel mellem soveværelse og walk-in-closet. Herudover er der beton i gulvet i walk-in-closet hvor tidligere skillevæg har været mellem soveværelset og syd/øst-værelset. Forholdet dækkes delvist af ejerskifteforsikringen. 7,03 (1) og (4), værelse mod vest, syd og syd/øst. Når man går på gangarealet på alle tre gulve kan det mærkes at gulvene er eftergivende. I værelse mod syd/øst er der en ikke pæn reparation af en lamel i gangarealet. Forholdet dækkes af ejerskifte forsikringen. 7,04 (3), alrum mod pejsestue. Gulvet giver sig meget når man går hen over det det har resulteret i nogle af lameller er gået løs. Gulvkonstruktionen er ikke beskrevet på de oprindelige bygningstegninger der kan fremskaffes via kommunearkivet. .(6) Værelse mod syd/vest. Der er skåret en lem i gulvet. Der blev fremvist fotografier, se bilag 5, der viser at der lå et tæppe og stod et bordben på lemmen. Forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	7,01 og 7,05 (2), Alrum, hvor væg er fjernet samt mod køkken. BS skal ikke løfte tæpper, for at konstatere problemer med gulve. Ejer har oplyst at der var problemer med gulvet i køkken/alrum. Forholdet har ikke været synligt for BS.

BS har fundet et problem med gulvet, mod pejsestuen, hvor der ikke var gulvtæppe.

7,02 (5), Soveværelse

Forholdet med beton under væg til væg tæppe har ikke været synligt for BS.

7,03 (1) og (4), værelse mod vest, syd og syd/øst. Når man går på gangarealet på alle tre gulve kan det mærkes at gulvene er eftergivende.

I værelse mod syd/øst er der en ikke pæn reparation af en lamel i gangarealet.

Forholdene er ikke beskrevet og det må forventes at gulve i den alder giver sig lidt, dog burde reparationen være nævnt.

Beskrivelse: Gulv i værelse med syd/øst har fået udskiftet en lamel.

Note: Reparation er ikke pænt udført.

Karakter: K1.

7,04 (3), alrum mod pejsestue.

Der klages over at der i noten står at: afstanden mellem strøer er for stor.

Gulvkonstruktionen er ikke beskrevet på de oprindelige bygningstegninger der kan fremskaffes via kommunearkivet.

BS skal ikke forholde sig til at der er tale om et Myresjö-hus, der har en usædvanlig gulvkonstruktion, idet dette er specielviden.

BS har ikke udvist fejl og forsømmelse desangående.

.(6) Værelse mod syd/vest.

Forholdet har ikke været synligt for BS og ejer har ikke givet nogen indikation på at der var et problem.

Forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen.

Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Generelt i nedenstående priser ændres ikke ved gulvenes konstruktive opbygning. 7,01 og 7,05 Alrum og gang, nyt parketgulv: Kr. incl. moms 30.000 7,02 Soveværelse, reparationer klar til væg til væg tæppe. Kr. incl. moms 5.000 7,03 Nyt parketgulv i de 3 værelser Kr. incl. moms 27.000 (6) Værelse mod syd/vest. Kr. incl. moms 12.000
Ad 10. Forbedringer:	Gulvene er de oprindelige. 7,01 og 7,05 Alrum og gang, nyt parketgulv: Kr. incl. moms 15.000 7,03 Nyt parketgulv i de 3 værelser Kr. incl. moms 13.500 (6) Værelse mod syd/vest. Kr. incl. moms 6.000

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11.	Bygning A: Problem med gulvvarme i det store badeværelse. Punkterne: 11,01
Ad 11. Konklusion:	Ventilen til gulvvarmen kunne ikke drejes. Men der må være gennemløb da rørene var varme. Der var overfladerust på rørene.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	BS skal ikke funktionsprøve haner / ventiler. Ejer har ikke oplyst om problemer med ventiler. Installationen er ikke vedligeholdet med malerbehandling, hvilket er et bagatelagtigt forhold, der hører ind under almindelig vedligeholdelse. BS har ikke udvist fejl og forsømmelse desangående.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af ventilen samt malerbehandling af rørene. Kr. incl. moms 3.000.
Ad 11. Forbedringer:	Forbedring svarer til en ny ventil incl. termostat. Kr. incl. moms 500.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12.	Bygning A: Problem med radiatoren i det syd-vest-lige værelse. Punkt: 11,03
Ad 12. Konklusion:	Radiatoren mangler bæringer. Der er sandsynligvis ikke sket skade idet strengene til radiatoren kommer nede fra gulvet. Overfladerusten er et bagatelagtigt forhold.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Beskrivelse: Radiator i værelse mod syd/vest har ingen bæringer. Og der er overflade rust ved luftskrue og ved termostatventilen. Note: Ved belastning kan radiatoren falde ned. Karakter: K3.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af bæringer og malerbehandling af overflade rust. Kr. incl. moms 5.000.
Ad 12. Forbedringer:	Der er ingen forbedring ved at udføre arbejdet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 13.	Bygning B, overdækket terrasse: Problem med for korte tagplader. Punkt: B1,01 Taget er med ensidigt hældning. Trapetzpladerne af plastic er så korte at vandet, når det regner løber ud før det når tagrenden. Der er også en revne i tagpladerne. På grund af urenheder i revner skønnes den at være af ældre dato.
Ad 13. Konklusion:	BS skal ikke foretage vandprøve. Ejer har ikke oplyst om problemer med taget. BS burde have opdaget revnen i taget:
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Beskrivelse: En af trapezpladerne har en defekt. Note: Gennemtrængende vand vil løbe ned på den bærende konstruktion. Karakter: K3
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af trapezplade incl. forlængelse af trapezplader ved tagrenden. Kr. incl. moms 3.000
Ad 13. Forbedringer:	Der er ingen forbedring ved at udføre arbejdet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 14.	Bygning C, halvtag mod nord-øst. Problem med tagdækningen, facadebeklædning og dør og port. Punkt: C1,01+C2,01 og C3,01
Ad 14. Konklusion:	Taget er et fladt build-up-tag med en meget stor lunke, hvilket var synligt i regnvejr. Facadebeklædningen i enderne af bygningen går til terræn. Mod gade set udefra er der kun lukket i venstre side. Mod bygning D er der en låge, men den når ikke hele vejen over til bygning A.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	BS har defineret bygning C som et halvtag. I BBR-meddelelsen står bygning C som en garage. Hvis bygningen er et halvtag forventer man ikke at der er døre/porte, der kan lukkes. Beskrivelse: Hvor der er facade af træværk, støder træet mod terræn. Note: Der er risiko for skadelig påvirkning af træet. Karakter: K2. Beskrivelse: Det flade tag har ikke hældning mod tagnedløbet, der er det øverste punkt. Note: Store lunger på tagflader giver risiko for nedsivning af vand i konstruktionen. Karakter: K3.

Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tag Nedløb i den flade tagdel sænkes. Kr. incl. moms 5.000. Facadebeklædning: Eksisterende beklædning afskæres og låge ændres. Kr. incl. moms 3.000.
Ad 14. Forbedringer:	Der er ingen forbedring ved at udføre arbejderne.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 15.	Bygning D, anneks, udhus, skur mod syd-øst. Problem med tagdækningen, facadebeklædning og vindue. Punkt: D1,01 og D3,01
Ad 15. Konklusion:	Der er en stor lunke på taget. Afløbet er højeste punkt og der mangler inddækninger på hjørnerne. Der ses skjolder og mug på de loftbrædder, der stadigvæk er monteret. Vindue kan ikke lukkes. Hvor facade beklædning er af træ, går den mod terræn.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Beskrivelse: Hvor der er facade af træværk, støder træet mod terræn. Note: Der er risiko for skadelig påvirkning af træet. Karakter: K2. Beskrivelse: Det flade tag har ikke hældning mod tagedløbet. Note: Store lunger på tagflader giver risiko fra nedsivning af vand i konstruktionen. Karakter: K3. Beskrivelse: Loftet er med fugtskjolder og mug. Note: Der kan måles forhøjet fugt i skjolderne, fugten skønnes at stamme fra taget.

	Karakter: K2. BS skal kun stikprøvevis undersøge funktion af vinduer. Ejer har oplyst om problemer med vinduer. Ingen fejl eller forsømmelse.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afskæring af træ mod terræn, materialer genanvendes. Kr. incl. moms 2.500. Udskiftning af hele tagkonstruktionen. Kr. incl. moms 35.000. Forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen.
Ad 15. Forbedringer:	Det skønnes at taget er der oprindelige fra 1977. Forbedring kr. incl. moms 17.500.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 16.	Bygning A, havemur mod vest: Problem med afdækningen. Forholdet fremgår ikke af klageskemaet eller bilag 12, men blev fremvist.
Ad 16. Konklusion:	BS har beskrevet forholdet punkt 2.3 og givet karakteren K2 (alvorlig skade). Der er tale om en løs mursten under udhænget. Den lange mur skal ikke medtages, idet den ikke hænger sammen med huset, da der er en dør imellem.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke udvist fejl og forsømmelse.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kr. incl. moms 1.500.
Ad 16. Forbedringer:	Der er ingen forbedring.