

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17081

Besigtigelsesdato:	Den 21. september 2017
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 Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skader ved inddækning på murkroner og tagfod 2. Skader på inddækning mod ovenlys og skorsten 3. Zinkkapsler har fejl/skader 4. Tagpap har fejl/skader 5. Revner og afskalning på facader 6. Revner i murkroner 7. Manglende fuge mellem afdækningsplader på værn 8. Der er indvendig forsatsvæg på facaderne 9. Der mangler kalfatringsfuger på flere vinduer/døre 10. Der er terrænfald mod kældervinduer 11. Flere revner i sokkelpuds 12. Sokkelpuds er afsluttet over/ved terræn 13. Forsatsvægge på kældervægge ikke nævnt i tilstandsrapport 14. Forsatsvæg mod gulv og ved vindue ikke fugtmålt 15. Der mangler lovpligtig friskluftventilation i alle rum 16. Vådzone opad vægge på badeværelser opfylder ikke kravet om 10 cm højde 17. Skillevægge omkring badekar opfylder ikke krav om vådzone 18. Der er ikke vådrumsløsning ved lem på badeværelset med badekar. 19. Flere klinker med manglende vedhæftning på det lille badeværelse
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, 10°C
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	Skader ved inddækning på murkroner og tagfod
Ad 1. Klagers påstand:	Inddækning mod murkroner og tagfod har fejl og skader (herunder gabende huller og synlige trælistes). Burde have været bemærket i tilstandsrapporten.
Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Nogle inddækninger mangler afslutning for enden. Der kan påses tagpap disse steder.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse af tagfladen kan det ses, at tagpapen ikke er særlig pænt udlagt. Dette i et omfang, så det vurderes, at tagpapdækningen ikke er udlagt af uddannede håndværkere. Der bemærkes flere mindre slip ved såvel murkroner som ved tagfod – fodblik. Ved hulkelliste bemærkes flere steder synligt træværk. Der konstateres ingen direkte utætheder, men det vurderes, at der er nærliggende risiko herfor. Billede 3 – 5.
Ad 1. Konklusion:	Der må påregnes en eftergang af tagpap, inddækninger m.m. langs murkroner og tagfod.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at omfanget af slip, synlige fejl er så stort, at det skal registreres ved en visuel besigtigelse og stikprøvevis kontrol af samlinger m.m., hvorfor forholdet burde være registreret i tilstandsrapporten.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	<i>Punkt 1.1, karakteren K3:</i> <i>Der bemærkes flere mindre slip ved såvel murkroner og tagfod, samt uafdækket endestød på hulkel træliste.</i> <i>Note:</i> <i>Der skønnes risiko for fugtindtrængen i den underliggende konstruktion.</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til en eftergang og lokale reparationer ved murkroner og tagfod, inkl.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	opskæring og stedvis ny tagpap, skønnes til kr. 40.000,- inkl. flytbart stillads.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen, der skønnes at være tale om reparation.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Oversigt over klagepunkter:	Skader på inddækning mod ovenlys og skorsten
Ad 2. Klagers påstand:	Inddækning mod ovenlysvinduer, samt skorsten har fejl og skader (herunder gabende huller). Burde have været bemærket i tilstandsrapporten.
Ad 2. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det er BS ikke enig i. Der er heller ingen følgeskader.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen af de 3 ovenlys kan det ses, at tagpapdækningen ikke er korrekt fastgjort mod rammen, under PVC-kuplen – den gaber – slår fra. Se billede 6. Endvidere kan det ses, at der ikke er udført en korrekt inddækning omkring skålstorstenen, men en noget speciel tagpapinddækning. Se billede 7.
Ad 2. Konklusion:	Tagpapdækningen bør fastgøres korrekt til rammen på ovenlys, ved fuldklæbning og montering af løsholt, under kuplen. Ved skorsten bør udføres en korrekt inddækning, idet levetiden af den interimistiske skønnes begrænset.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at forholdet ved inddækningen af ovenlys og skorsten burde være nævnt i tilstandsrapporten, og der burde være forelagt en risikovurdering.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	<i>Karakteren K3:</i> <i>Der bemærkes slip ved tagpapinddækninger ved rammen under ovenlyskuplen samt interimistisk inddækning af stålskorsten.</i>

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	<i>Note: Der konstateres ingen direkte utæthed/vandindtrængen p.t., men der skønnes risiko for fugtindtrængen fra evt. opstuvning, kondensering m.m.</i>
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til fastgørelse af inddækninger/tagpap skønnes til kr. 7.500,-.
Ad 2. Forbedringer:	Der skønnes en forbedring på 25%, ved etablering af korrekt inddækning omkring stålskorsten.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Oversigt over klagepunkter:	Zinkkapsler har fejl/skader
Ad 3. Klagers påstand:	Zinkkapsler har fejl og skader, bl.a. koldlodninger, der gør, at samlinger i zinkkapslerne revner og går fra hinanden. Endvidere er fastmontering af zinkkapsler foretaget med gennembrydning af kapslerne. Burde have været bemærket i tilstandsrapporten.
Ad 3. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved besigtigelsen den 16.08.2017 var der lodninger, der var gået op. Ved huseftersynet den 22.08.2016 var inddækninger og lodninger intakte, og der sås ingen tegn på skader eller følgeskader.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Murkronen på taget er inddækket med zinkkapsler, der er loddet sammen. Ved nærmere eftersyn kan der ses nogle loddemærker, som tyder på, at fastmontering af kapslerne er foretaget med gennembrydning af kapslerne. Billede 3 + 8. Der er flere "kolde" lodninger, og disse medfører, at samlinger slår fra, og KK har tætnet et par stykker, se billede 9.
Ad 3. Konklusion:	Zinkafdækninger skal kunne arbejde i et vist omfang, hvorfor forankringer her ikke skønnes udført korrekt. Der kan eventuelt overvejes en falset løsning
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS skal besigtige zinkafdækningerne – murkroner. Hvis disse fremstår hele og intakte, og der ikke er oplyst om fugt/vandindtrængen i konstruktionen – taget skal der ikke noteres noget. Syns- og skønsmanden skønner, der er tale om specialviden for at kunne vurdere selve lodningen, og er disse intakte ved BS' besigtigelse, er der ikke gjort en fejl.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Intet.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til udskiftning af zinkkapslerne på murkroner m.m. skønnes til kr. 40.000,-. Det er forudsat, at arbejdet udføres fra taget, via sikkerhedsline.
Ad 3. Forbedringer:	Sættes levetiden af zinkkapsler til 40 år skønnes forbedringen til 3/40 ~ 8%.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Oversigt over klagepunkter:	Tagpap har fejl/skader
Ad 4. Klagers påstand:	Tagpap har fejl og skader, bl.a. forkert påsvejsning og synlige overlægskanter. Burde have været bemærket i tilstandsrapporten.
Ad 4. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Dette er BS ikke enig i. Der er ikke tale om skader. Der er heller ingen følgeskader.
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Tagdækningen på bygningen er udført af tagpap, udlagt i 2014 jf. det oplyste. Ved besigtigelsen fremstår tagpapdækningen generelt i en mindre pæn stand, der ses nogle reparationer, nogle ekstra påsvejste baner ved ovenlys, samt nogle folder og små lokale afslutninger, der ikke ses professionelt udført. Billede 3 + 10 + 11. Der konstateres ingen direkte utætheder, men arbejdet skønnes generelt ikke udført af fagfolk.
Ad 4. Konklusion:	Kvaliteten af den udførte tagpapdækning skønnes på sigt at give en øget vedligeholdelse og vil på den lange bane reducere levetiden.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapporten, under punkt 1.1. noteret: <i>Karakteren K1:</i> <i>Tagpap buler lidt ved inddækning mod øst over trapperum.</i> <i>Note:</i> <i>Skønnes ikke at give anledning til følgeskader.</i> Syns- og skønsmanden skønner, at forholdet med de ekstra folder i tagpapbelægningen, og de ikke helt håndværksmæssige korrekte reparationer, bl.a. ved hjørner, også burde have været registreret og kom-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	menteret i tilstandsrapporten, idet det ikke er normalt på en nyere tagpapdækning.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	<i>Karakteren K1:</i> <i>Der ses nogle folder, ikke korrekte udførte efterreparationer på tagpapdækningen, bl.a. ved ovenlys, hjørner og over trapperum.</i> <i>Note:</i> <i>Der konstateres ingen utætheder, men tagpapdækningen skønnes udlagt som medbyg, og forholdet skønnes på længere sigt at give øget vedligeholdelse og reducere levetiden.</i>
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	De forhold, der skønnes at skulle eftergås ved tagpapdækningen er prissat under sp. 1 + 2, hvorfor der ikke afsættes beløb her.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Oversigt over klagepunkter:	Revner og afskalninger på facader
Ad 5. Klagers påstand:	Mange og lange revner i samtlige facader samt store revner, pudsafskalninger og afskallende maling på dele af facaden. Dele af skaderne skyldes formentlig fugt fra skaderne i tagets zinkinddækning, mens andre tyder på en konstruktionsfejl i den måde, pudsen er udført. Tilstandsrapportens beskrivelse er helt utilstrækkelig.
Ad 5. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ja, der er flere revner i facader ved besigtigelsen den 16.08.2017. Ved huseftersynet den 22.08.2016 var der kun få revner, hvilket kan bekræftes af vedhæftede billeder fra fotografen. Disse er anført i rapporten. OBS: Sælger oplyste, at han ved egen besigtigelse af ejendommen før køb heller ikke bemærkede disse revner! Da de er meget markante nu, er det helt sikkert et forhold, der har udviklet sig på kort tid.
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Facaderne er pudset op i forbindelse med tilbygning i 2014, jf. det oplyste. Ved besigtigelse bemærkedes flere større og mindre revner, bl.a. ved hjørne mod syd, om terrassedør, samt over vinduespartier mod terrassen bemærkes tydelige afskalninger. Billede 12 – 14.
Ad 5. Konklusion:	KK har konstateret udvikling i revnerne i hans tid, hvorfor årsagen til revner skønnes, at der har været anvendt en for stærk puds og ikke noget armeringsnet ved den seneste oppudsning. Derved vil der opstå revner, når pudslagene/materialerne arbejder forskelligt pga. varierende temperaturer m.m. over årstiden. Det skønnes nødvendigt at afrense eksisterende pudslag og foretage en korrekt opbygning af ny facadepuds.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapporten på side 8, punkt 2.1 noteret 2 bemærkninger til facaderne. <i>Pkt. 2.1, karakteren K1:</i> <i>Der ses et par mindre fine revner i facader mod syd.</i> <i>Note:</i> <i>Skønnes uden konstruktiv betydning.</i> <i>Pkt. 2.1, karakteren K1:</i> <i>Der ses et par enkelte revner i facade (mur-kroner) over tag på del af bygning med køk-ken.</i> <i>Note:</i> <i>Skønnes uden konstruktiv betydning.</i> Der kan anes noget fornyet overfladebe-handling ved nogle af de nu visuelle synlige revner, hvilket tyder på, at de har været malet op til salget i 2016. Syns- og skønsmanden skønner, der har været udvikling i forholdet siden BS' besigti-gelse, bl.a. er omfanget af afskalninger mod syd så tydeligt, at det uden tvivl ville have fremgået af rapporten, hvis det havde været til stede ved BS' besigtigelse. BS' registrering i tilstandsrapporten skønnes derfor korrekt, dog er noten ikke korrekt, idet forholdet/skaden har konstruktiv betydning. Der vurderes dog at være tale om et kvalifi-ceret fejlskøn, når revner i en pudset faca-de, som der typisk altid er, skal vurderes ud fra en visuel besigtigelse på stedet. Forholdet med at pudsen skønnes for stærk vurderes derfor at være et skjult forhold.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Som beskrevet.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der skal foretages undersøgelse af facader/pudslagets opbygning for at endelig udbedring kan fastlægges, men omkostninger til afrensning – nyt pudslag m.m. vil erfaringsmæssigt ligge på kr. 250.000 – 300.000,- inkl. kr. 50.000,- til stillads.
Ad 5. Forbedringer:	Sættes levetiden af pudslag m.m. til 40 år er forbedringen $3/40 = 8\%$.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Oversigt over klagepunkter:	Revner i murkroner
Ad 6. Klagers påstand:	Murkroner (over tag) har adskillige alvorlige revner og skader. Tilstandsrapportens beskrivelse er helt utilstrækkelig.
Ad 6. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved huseftersynet den 22.08.2016 var der kun få revner. Disse er anført i rapporten.
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Forholdet har sammenfald med punkt 5 og konklusionen er den samme og beløbet indgår i punkt 5.
Ad 6. Konklusion:	Der henvises derfor til besvarelsen under punkt 5.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 6. Forbedringer:	
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 6. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Oversigt over klagepunkter:	Manglende fuger mellem afdækningsplader på værn
Ad 7. Klagers påstand:	Manglende fuger ved værn ved indgang og trappenedgange med deraf følgeskader i muren. Burde have været nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 7. Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS erkender, at der mangler fuger, men mener ikke, at følgeskaderne kan relateres til de manglende fuger.
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen af vangemur til hoved- og kældertrappe kan det ses, at der ikke er fuget mellem de oplagte skifer afdækningsplader. Forholdet har medført, at der trænger fugt ned i revnerne/fugerne, hvorved pudslaget lokalt de pågældende steder slår fra og revner. Billede 15.
Ad 7. Konklusion:	Afdækningsplader bør eftergås, lokalt pudsreparation og afdækningsplader fuges efterfølgende.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke noteret noget om forholdet i tilstandsrapporten, og selvom der er tale om et mindre forhold, så giver de manglende fuger følgeskader og burde være noteret.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	<i>Karakteren K2:</i> <i>Afdækningsplader på vangemur på hoved- og kældertrappen er ikke fuget.</i> <i>Note:</i> <i>Forholdet kan medføre opfugtning i vangemure.</i>
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til efterreparation af de 2 vangemure inkl. pudsreparation skønnes til kr. 5.000,-.
Ad 7. Forbedringer:	Ingen, der er tale om reparation.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Oversigt over klagepunkter:	Der er indvendig forsatsvæg på facaderne
Ad 8. Klagers påstand:	Indvendige forsatsvægge mod ydermuren burde have været anmærket i tilstandsrapporten, da konstruktionen er kendt for at kunne give problemer og på opførelsestidspunktet blev frarådet, med mindre andre løsninger ikke er mulige.
Ad 8. Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS forstår ikke helt, hvad der klages over. BS mener ikke, at indvendige forsatsvægge i stueplan skal bemærkes i en tilstandsrapport, især ikke, når konstruktionen ikke kendes (der forelå ingen tegninger ved huseftersynet) samt at der ikke er tegn på skader eller følgeskader. Under Bygningskonstruktioner på side 17 er forsatsvæggen beskrevet "Bagmur – Let pladekonstruktion".
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	Indvendigt er der i den oprindelige del af bygningen foretaget en efterisolering af yderfacaderne, skønnet på reckler, med isolering og afslutning af gipsplader, jf. byggeskik. Ved besigtigelsen fremstod de generelt i pæn stand og syns- og skønsmanden foretog fugtmåling i gipsplader, der viste 10-12%, hvilket er tørt, særligt på nuværende årstid, der er den mest fugtige tid af året i vores bygningskonstruktioner. Billede 16 + 17.
Ad 8. Konklusion:	Syns- og skønsmanden kan ikke visuelt se tegn på skader, og anvendelse af forsatsvæggen er normal byggeskik og ses mange steder i boligmassen, selvom det kan kræve opmærksomhed.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	BS skal have opmærksomhed på indvendige facadevægge jf. håndbogen og på side 45 er angående indvendige beklædninger nævnt: • Bløde træfiberplader, beklædninger, der

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	forventes fugtmålt og vurderet med hensyn til brandrisiko samt i et senere punkt på samme side er nævnt: Fugt i vægge, som følge af opstigende grundfugt, defekte installationer og vægbeklædninger. Ovenstående punkter sætter krav til den bygningssagkyndige, at det skal nævnes, hvis der er nedbrydning og/eller fugt i beklædningerne, dvs. beklædninger skal fugtmåles, hvad enten der er tale om bløde plader eller som her gipsplader. Har BS foretaget fugtmåling og ikke konstateret nedbrydning og/eller fugt, er der derimod ikke noget krav i håndbogen om, at BS skal beskrive beklædningen og/eller nævne en risiko for skade. Syns- og skønsmanden kunne ikke måle fugt, nederst i beklædningen, stikprøvevis, hvorfor det skønnes, at BS ikke har begået fejl.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 8. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Oversigt over klagepunkter:	Der mangler fuger omkring flere vinduer/døre - Illmodbånd
Ad 9. Klagers påstand:	Størstedelen af døre, vinduer og sålbænke har fejl og mangler i udvendige fuger og illmodbånd. Fuger og illmodbånd mangler flere steder helt. Forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 9. Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS erkender, at der stedvist mangler udvendige fuger rundt omkring.
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen kan det ses, at der er monteret træ-/aluvindues- og dørpartier og ved nærmere eftersyn kan det ses, at fugerne, der generelt er udført med illmodbånd, stedvis mangler, dels er det ikke korrekt udført – tilpasset. Billede 18.
Ad 9. Konklusion:	Årsagen til dels manglende, dels de ikke har kunnet komme til skønnes pga. alurammen, der nok er den type, der klikkes på plads til sidst, og nok har været det ved fugningen. Fugerne omkring vindues- og dørpartier bør eftergås. KK oplyste, at de havde fået det opgjort til ca. 22 meter – Dette skønnes rimeligt.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Ved nærmere besigtigelse af fugerne/kalfatringsfugerne kan det ses, at illmodbånd ikke er pænt/tæt udført under – ved bl.a. terrassepartierne, samt ved dørene, hvorfor syns- og skønsmanden skønner, at forholdet burde være bemærket i tilstandsrapporten.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	<i>Karakteren K2:</i> <i>Stedvis, bl.a. ved terrassedøre, ses manglende – ikke korrekt placeret illmodbånd (fuger) omkring vindues-/dørpartierne.</i> <i>Note:</i> <i>Utætte/defekte fuger kan medføre trækgener m.m., dog skønnes risiko for fugt-</i>

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	<i>/vandindtrængen minimal.</i>
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til en eftergang/reetablering af fuger skønnes til kr. 8.000,-.
Ad 9. Forbedringer:	Selvom der er tale om nyere vinduer/fugninger, er der tale om mindre forbedring. Sættes levetiden til 15 år er forbedringen 3/15 ~ 20%.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 9. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Oversigt over klagepunkter:	Der er terrænfald mod kældervinduer
Ad 10. Klagers påstand:	Terræn hælder mod bygningen ved kældervinduer og endvidere mangler afstand til terræn eller lyskasse for kældervinduer. Burde være nævnt i tilstandsrapport.
Ad 10. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdet giver ikke anledning til følgeskader, hvorfor BS mener, at der ikke er tale om et forhold, der skal nævnes i en tilstandsrapport.
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen kan det ses, at der er foretaget udgravninger i det tidligere terræn ved kældervinduerne, samt hvor der tidligere har været nedkørsel til kældergarage er tidligere garageport ændret til kældervindue, og terrænet fyldt op. Der er ligesom etableret 4 fordybninger ~ 4 græslyskasser foran kældervinduer, se billede 19 + 20. Der skønnes generelt at være tale om den oprindelige kældervinduesåbning, der jf. tegningsmateriale har været over terrænniveau, men nu er i terræn pga. opfyldning.
Ad 10. Konklusion:	Principielt bør der altid være fald væk fra en bygning, men det er ikke unormalt, at der ses "græslyskasser" ved f.eks. kældervinduer, når man har fået disse udskiftet til større for evt. at udnytte disponible kælderrum. Såfremt der ikke er faste belægnings, men som her græs, kan det vurderes, at dette er drænende i sig selv.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Hvis BS ikke konstaterer fugt indvendigt de pågældende steder, og vurderer, at græsset de pågældende steder er drænende i sig selv, skønnes det i orden ikke at vurdere forholdet som en skade og ikke skrive noget i tilstandsrapporten.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Såfremt græsplænen ikke er selvdrænende nok kan der etableres 2 stk. mindre lokale faskiner og omkostningerne skønnes til kr. 10.000,-.
Ad 10. Forbedringer:	Ingen.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 10. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Oversigt over klagepunkter:	Flere revner i sokkelpuds
Ad 11. Klagers påstand:	Væsentlig revnedannelse flere steder i sokkelpuds. Bl.a. ved kældervindue mod syd. Tilstandsrapportens beskrivelse er utilstrækkelig.
Ad 11. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved huseftersynet den 22.08.2016 var der kun få revner. Disse er anført i rapporten. Se evt. i øvrigt billeder fra fotograf. Nu er der muligvis flere revner, men ingen af disse er alvorlige, og forholdet har udviklet sig på kort tid, ligesom øvrige forhold.
Ad 11. Der kunne konstateres følgende:	Facaderne er pudset op i forbindelse med tilbygning i 2014, jf. det oplyste. Ved besigtigelse bemærkedes flere større og mindre revner, bl.a. ved false ved kældervindue mod syd og nord, ved terrassedør m.m. Billede 21 + 22.
Ad 11. Konklusion:	KK har konstateret udvikling i revnerne i hans tid, hvorfor årsagen til revner skønnes, at der har været anvendt en for stærk puds og ikke noget armeringsnet ved den seneste oppudsning. Derved vil der opstå revner, når pudslagene/materialerne arbejder forskelligt pga. varierende temperaturer m.m. over årstiden. Det skønnes nødvendigt at afrense eksisterende pudslag og foretage en korrekt opbygning af ny sokkelpuds.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapporten på side 8, punkt 4.2 noteret 1 bemærkning til sokkel. <i>Pkt. 4.2, karakteren K1:</i> <i>Der ses enkelte mindre revner i sokkel, blandt andet over kældervinduer mod nord og vest.</i> <i>Note:</i> <i>Skønnes uden konstruktiv betydning.</i>

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Syns- og skønsmanden skønner, der har været udvikling i forholdet siden BS' besigtigelse, bl.a. er omfanget af revner mod syd så tydeligt, at det uden tvivl ville have fremgået af rapporten, hvis det havde været tilstanden. BS' registrering i tilstandsrapporten skønnes derfor korrekt, dog er noten ikke korrekt, idet forholdet/skaden har konstruktiv betydning. Der vurderes dog at være tale om et kvalificeret fejlskøn, når revner i en pudset sokkel, som der typisk altid er, skal vurderes ud fra en visuel besigtigelse på stedet. Forholdet med at pudsen skønnes for stærk vurderes derfor at være et skjult forhold.
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Som beskrevet.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der skal foretages undersøgelse af soklen/pudslagets opbygning for at endelig udbedring kan fastlægges, men omkostninger til afrensning – nyt pudslag m.m. vil erfaringsmæssigt ligge på 30.000,- - 35.000,-.
Ad 11. Forbedringer:	Sættes levetiden af pudslag m.m. til 40 år er forbedringen $3/40 = 8\%$.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 11. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12. Oversigt over klagepunkter:	Sokkelpuds er afsluttet over/ved terræn
Ad 12. Klagers påstand:	Sokkelpuds er afsluttet ved eller over terræn. Flere steder gaber sokkelpuds synligt over terræn. Forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten, da det giver forøget risiko for fugtindtrængning i kælder.
Ad 12. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdet er bagatelagtigt, og der er nærmere tale om regulering af terræn/græsplæne end en "skade" ved soklen.
Ad 12. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen kan det stedvis ses, at sokkelpuds ikke helt er ført til terræn og/eller er afsluttet omkring terræn og ikke ført de anbefalede ca. 15 cm ned i terræn. Billede 22 – 23.
Ad 12. Konklusion:	Det skønnes, at terrænet har sat sig lidt efter den seneste terrænregulering omkring bygningen/tilbygningen. Sokkelpuds er ikke et fugtstandsende lag, og derfor primært kosmetisk, evt. i tidlig tid et beskyttende lag for en asfaltbehandling af fundamentet. Sokkelpuds bør dog eftergås og generelt være ført til/i terræn.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Selvom forholdet primært er kosmetisk skønner syns- og skønsmanden, at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten, idet det stedvis er visuelt.
Ad 12. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	<i>Punkt 4.2, karakteren K1:</i> <i>Det kan ses stedvist, at sokkelpuds er afsluttet over/ved terræn, bl.a. ved kældervinduer.</i> <i>Note:</i> <i>Forholdet skønnes primært kosmetisk, men sokkelpuds bør afsluttes under terræn.</i>

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til en stedvis eftergang af soklen skønnes til kr. 10.000,- - Se dog punkt 11.
Ad 12. Forbedringer:	Ingen – Der skønnes kun at være tale om reparation.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 12. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 13. Oversigt over klagepunkter:	Forsatsvægge på kældervægge ikke nævnt i tilstandsrapporten
Ad 13. Klagers påstand:	Forsatsvægge i gips mod ydermur burde have givet anledning til bemærkninger, da alle erfaringer siger, denne konstruktion giver fugtproblemer med nærliggende risiko for skimmelsvamp.
Ad 13. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved huseftersynet den 22.08.2016 fremstod vægge flotte og uden tegn på fugt. Se i øvrigt billeder fra fotograf "ewarpCachelmage 19" og "ewarpCachelmage 20". BS har foretaget stikprøvevis fugtmålinger i væggene ved huseftersynet, men her er der ikke konstateret forhøjet fugt i vægge. Der henvises til tidligere afgørelser.
Ad 13. Der kunne konstateres følgende:	Kælderen er under den oprindelige del af bygningen, der er opført i 1954. Der er indrettet disponible rum i kælderen. Ved besigtigelsen fremstod kælderen tør uden synlige tegn på fugt, bortset fra 2 steder, hvor der er foretaget fysisk indgreb (i hjørnet af disp. rum og i tidligere garage mod øst). Der registreres ingen tegn på dårlig lugt/fugt. Der er opsat gipsplader på kældervæggen. Med henvisning til det fysiske indgreb, der er foretaget i tidligere garage kan det ses, at konstruktionen består af gipsplade, dampspærre, isolering og oprindelig pudset kældervæg. Billede 24. Syns- og skønsmanden foretog fugtmåling i de indvendige beklædninger, der bortset fra kælder yderhjørnet mod nordvest, hvor der er foretaget fysisk indgreb, viste værdi på 15-19% nederst på kældervægge – hjørner, hvilket er forventeligt på nuværende årstid,

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	hvor man først nu står foran fyringssæsonen og skal til at sætte varme på huset. Billede 25 – 26. I yderhjørnet øverst målte syns- og skønsmanden over 55%, hvilket er ualmindeligt højt og ikke skønnes pga. grundfugt, men evt. kan skyldes forholdet mellem facade- og sokkelpuds og fugt via gasbetonfacaderne. Billede 27.
Ad 13. Konklusion:	I håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige gældende udgave og versionen gældende ved udarbejdelse af tilstandsrapport er vægbeklædninger på kældervægge nævnt 2 steder, side 27 under K2-karakteren: <i>Fugtproblemer i forbindelse med beklædning på kældervægge.</i> Og på side 42 under afsnittet Bygningsgengangen – kælder: <i>I forbindelse med undersøgelse af kældre, krybekældre og terrændæk bør den bygningssagkyndige være særligt opmærksom på følgende forhold:</i> <i>Synlige, lugtbare og målbare indikationer på fugt. I ældre ikke-fugtsikrede kældre vil fugt være forventeligt og skal ikke nævnes, med mindre det har medført en skadesudvikling som afskallende puds, nedbrydning i træværk, pladebeklædninger m.m. I nyere fugtsikrede kældre er fugt ikke forventeligt og skal noteres som en skade i sig selv, da det indikerer en konstruktionsfejl eller anden skade.</i> <i>Beklædning af gulve og vægge i kælder, hvor fugt kan ophobes bag beklædninger.</i> Derudover er der på side 45 – indvendige vægge, 1. afsnit:

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	<i>Fugt i vægge som følge af opstigende grundfugt, defekte installationer og vægbeklædninger.</i> Ovenstående punkter sætter krav til den bygningssagkyndige, at det skal nævnes, hvis der er nedbrydning og/eller fugt i beklædningerne. Derudover skal den bygningssagkyndige foretaget fugtmåling, med henvisning til håndbogen side 30, sidste afsnit bygningsgennemgang – facader: <i>Bløde træfiberpladebeklædninger, hvor der er mistanke eller indikationer for fugtophobning forventes efterprøvet med fugtmåling.</i> Og side 45, indvendige vægge, 1. afsnit: <i>Bløde træfiberpladebeklædninger, der forventes fugtmålt og vurderet, med hensyn til brandrisiko.</i> Der er krav om fugtmåling af beklædninger, hvad enten der er tale om bløde plader eller som her gipsplader. Har BS foretaget fugtmåling, og ikke konstateret nedbrydning og/eller fugt, er der derimod ikke noget krav i håndbogen om, at BS skal beskrive beklædningen og/eller nævne en risiko for skade. Det har dog været en begyndende kutyme i de seneste år, bl.a. jf. udmelding på optagelseskurser, at idet der forefindes et punkt 5.4 i tilstandsrapporten – indvendig beklædning (under kælder) at man bagerst i tilstandsrapporten under afsnittet "Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring" i afsnittet kælder noterer "Der er opsat pladebeklædning på kældervægge".

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Udover håndbøger forefindes BFBE's hvidbog, der omtaler beklædning på kældervægge. Den nævner, at den bygningssagkyndige kan anvende karakter K3, såfremt der måles for høj fugt, ellers ingenting.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Ingen med henvisning til ovenstående. Når der ikke er målbar, lugtmæssig eller visuelle skader, er der ikke krav om, at pladebeklædning på kældervægge skal nævnes.
Ad 13. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Syns- og skønsmanden kan ikke skønne evt. udbedringsomkostninger, før det er afklaret, hvad og hvor meget, der skal udbedres, og om der evt. skal etableres dræn m.m.
Ad 13. Forbedringer:	Forbedringer vil være afhængig af, hvad der udbedres.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 13. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 14. Oversigt over klagepunkter:	Forsatsvæg mod gulv og ved vinduer ikke fugtmålt
Ad 14. Klagers påstand:	Visuel synlig (og målbar) opfugtning af forsatsvæg (mod gulv samt ved vindue) burde have givet anledning til bemærkninger.
Ad 14. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved huseftersynet den 22.08.2016 fremstod vægge flotte og uden tegn på fugt. Se i øvrigt billeder fra fotograf "ewarpCachelmage 19" og "ewarpCachelmage 20". BS har foretaget stikprøvevis fugtmålinger i væggene ved huseftersynet, men her er der ikke konstateret forhøjet fugt i vægge. Der henvises til tidligere afgørelser.
Ad 14. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse af yderhjørnet i disp. kælderrum mod nordvest kan der måles forøget fugt øverst 50-55%, også beskrevet under pkt. 13. Billede 27. Nederst i belægningen i det pågældende hjørne målte syns- og skønsmanden 15-19%, hvilket skønnes inden for tolerancen på nuværende årstid. Billede 25 – 26.
Ad 14. Konklusion:	Når der nu er konstateret fugt i bagbeklædningen 2 steder i kælder, yderhjørne og garagen, anbefaler syns- og skønsmanden, at der foretages yderligere destruktive indgreb, herunder skimmelanalyse for at vurdere omfanget.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Huseftersynsordningen er en visuel og stikprøvevis ordning, hvor stikprøverne naturligvis skal foretages de mest kritiske steder. De mest kritiske steder i en kælder er typisk yderhjørner, nederst ved gulvet, og har BS målt her, ligesom syns- og skønsmanden, skønnes det i orden, ikke at nævne noget i tilstandsrapporten.
Ad 14. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen – Se dog punkt 13.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 14. Forbedringer:	
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 14. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 15. Oversigt over klagepunkter:	Der mangler lovpligtig friskluftventilation i alle rum
Ad 15. Klagers påstand:	Stort set alle beboelsesrum i ejendommen mangler lovpligtige ventilationsinstallationer (f.eks. udeluftventiler) og overholder ikke bygningsreglementets regler på området. Forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 15. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Dette er ikke et forhold, der hører under Huseftersynsordningen.
Ad 15. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen kan det ses, at der er monteret nye vinduer, skønnet i forbindelse med istandsættelsen/tilbygningen i 2014. Der er ikke indbygget friskluftventiler i vinduerne, men de kan naturligvis åbnes. Billedet 28.
Ad 15. Konklusion:	Huseftersynsordningen er en vurdering af, om der er en skade eller nærliggende risiko for skade. Det er en skadesrapport, og ikke en rapport, der vurderer, om en byggesag kan leve op til dagens krav og vejledninger.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Hvis BS vurderer, at huset kan ventileres ved normal brug af vinduer, dvs. åbne/lukke funktionen, er det syns- og skønsmandens opfattelse, at det er i orden ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten. Det er naturligvis en praktisk ting at have friskluftventiler i vinduerne, men skønnes ikke en mangel i en tilstandsrapport, da der forefindes mange vinduer/rum uden friskluftventiler i vores boligmasse.
Ad 15. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skønnes ikke muligt at etablere friskluft-ventilerne i de eksisterende vinduer, hvorfor der må isættes en klapventil i hvert enkelt beboelsesrum. Omkostningerne skønnes til kr. 20.000,-
Ad 15. Forbedringer:	Der skønnes at være tale om en væsentlig forbedring, idet det reduceres, dog ikke fjerner kravet til egen ventilation, afhængig af levevis, for et godt indeklima, hvorfor forbedringer skønnes til 75%.
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 15. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 16. Oversigt over klagepunkter:	Vådzone op ad vægge på badeværelser opfylder ikke kravet om 10 cm højde
Ad 16. Klagers påstand:	Vådzone op ad væggene opfylder ikke kravene om 10 cm højde. Burde have givet anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, da disse er udført på skeletvægge.
Ad 16. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Dette forhold er ikke besigtiget den 16.08.2017, da klager ikke påpegede dette. Vi kan ikke kontrollere, om der er udført vådrumsmembran. Der var ingen tegn på skader eller følgeskader ved Huseftersynet. Se vedhæftede foto
Ad 16. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen af badeværelset kan det ses, at gulvene, der generelt er vådzone, når der er gulvafløb, generelt er afsluttet med en sokkelklinke der går ca. 5 cm op ad væggene. Billede 29 – 30.
Ad 16. Konklusion:	I henhold til vejledningen er der principielt et krav om vådrumsløsningen 10 cm op ad væggene, når gulvet er våd zone. P.t. er der ingen godkendt malerbehandling, som vådrumsmembran, hvorfor der normalt skal afsluttes med fliser i vådzone, hvorimod der kan afsluttes med vådrumsmaling i fugtig zone (overvejende del af badeværelset). Huseftersynsordningen er en vurdering af, om der er en skade eller nærliggende risiko for skade. Det er en skadesrapport, og ikke en rapport, der vurderer, om en byggesag kan leve op til dagens krav og vejledninger.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Hvis BS vurderer, at der ikke er nærliggende risiko for fugt/vandskader, når han ser en sokkelflise m.m. på ca. 5 cm skønner syns- og skønsmanden, at det er i orden ikke at nævne noget om forholdet i tilstandsrapporten.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	F.eks. er krav til niveauforskel fra overkant gulvafløb til dørtrin på 3 cm, hvorfor vandet i de fleste vådrum vil være løbet ud af døren, før de 10 cm er nået.
Ad 16. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til etablering af 10 cm vådzone, med fliser, skønnes til kr. 10.000,- pr. badeværelse (2 stk.).
Ad 16. Forbedringer:	Ingen – reparation.
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 16. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 17. Oversigt over klagepunkter:	Skillevægge omkring badekar opfylder ikke krav til vådzone
Ad 17. Klagers påstand:	Vægge (udført som skeletvægge) omkring badekar opfylder ikke krav til vådzone ved en sådan konstruktion. Burde have givet bemærkninger i tilstandsrapporten.
Ad 17. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Dette forhold er ikke besigtiget den 16.08.2017, da klager ikke påpegede dette. Vi kan ikke kontrollere, om der er udført vådrumsmembran. Der var ingen tegn på skader eller følgeskader ved Huseftersynet. Se vedhæftede foto
Ad 17. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen af væggene ved badekarret, kan det ses, at de fremstår med en malerbehandling af en art. Der er ikke monteret fliser. Billede 29.
Ad 17. Konklusion:	Idet der er monteret bruser på badekars tapsted betragtes vægge som vådzone. Huseftersynsordningen er en vurdering af, om der er en skade eller nærliggende risiko for skade. Det er en skadesrapport, og ikke en rapport, der vurderer, om en byggesag kan leve op til dagens krav og vejledninger. Der har gennem årene været forskellige malerbehandlinger, der i perioder har været godkendt til vådzone, bl.a. fra Flügger og Becker, selvom der p.t. ikke forefindes en godkendt løsning.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Hvis BS vurderer, at der ikke er nærliggende risiko for fugt/vandskade – overfladebehandlingen fremstår intakt, der skønnes anvendt vådrumsmembran, der er tale om et badekar og der er separat bruseniche i rummet, hvor der bruses/bades, så skønner syns- og skønsmanden det er i orden, ikke at nævne noget om forholdet i tilstandsrap-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	porten.
Ad 17. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til etablering af vådzone med fliser omkring badekar skønnes til kr. 15.000,- inkl. tilpasning af /ved badekar og VVS-arbejder.
Ad 17. Forbedringer:	Ny flisebelægning i området skønnes at blive en væsentlig forbedring, idet der er væsentlig mindre vedligeholdelse af fliser end en overfladebehandling, hvorfor forbedringen skønnes til 75%.
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 17. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 18. Oversigt over klagepunkter:	Der er ikke vådrumsløsning ved lem på badeværelset med badekar
Ad 18. Klagers påstand:	Ved inspektion via besigtigelseslem i badekar ses det, at der ikke er etableret vådrumsmembran, og at der endvidere ikke er anvendt vådrumsgips (men normal gips). Burde have givet anledning til konkrete anmærkninger i tilstandsrapport samt generel kommentar om, at badeværelsernes konstruktion burde undersøges nærmere.
Ad 18. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Dette forhold er ikke besigtiget den 16.08.2017, da klager ikke påpegede dette. Vi kan ikke kontrollere, om der er udført vådrumsmembran. Der var ingen tegn på skader eller følgeskader ved Huseftersynet. Se vedhæftede foto Det er ikke ualmindeligt, at man ikke udfører vådrumsmembran på væggene under badekarret. Dette ses også mange steder i helt nyopførte huse.
Ad 18. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen af badeværelset med badekar og bruseniche forefindes en mindre lem til inspektion af installationer under badekarret, se billede 30 + 31. Via lemmen kan det ses, at der er rådt gulv, lette gipsvægge m.m., og ingen steder kan der ses tegn på anvendelse af vådrumsmembran. Billede 32 + 33.
Ad 18. Konklusion:	Som tidligere nævnt er gulvet vådzone, når der er gulvafløb, som her i brusenichen, modsat badekar. Det er set, at man "afslutter" gulvet ved opkanten mod badekar, men ved besigtigelse kan der ikke konstateres vådrumsmembran mod – under den lille, lette væg ved badekarret, mod den øvrige del af rummet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Det vides derfor ikke, hvor lidt eller hvor meget vådrumsløsning, der er anvendt på gulvet i badeværelset.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Normalt vil anvendelse af vådrumsmembran altid være et skjult forhold for en beskikket bygningssagkyndig, og BS må formode, om det er anvendt med henvisning til skønnet alder på badeværelse, fliser m.m. I nærværende badeværelse er der en inspektionslem ved badekarret, i området ved afløbet herfra. Der er let tilgængelig, med tryklås og kræver ikke specialværktøj eller lignende, hvorfor BS burde åbne denne for at se installationer m.m. Her vil BS kunne konstatere, at der ikke ses vådrumsmembran, i denne del af badeværelset. Dette burde få BS til at vurdere, om der er anvendt vådrumsmembran i den øvre del af vådrummet, og nævne det i tilstandsrapporten.
Ad 18. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	<i>Karakteren UN:</i> <i>Der kan ikke konstateres vådrumsmembran under/ved badekarret jf. inspektionslem.</i> <i>Note:</i> <i>Det må undersøges nærmere, om der er vådrumsmembran på den øverste del af gulvet m.m. i badeværelset.</i>
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Syns- og skønsmanden kan ikke komme med overslag, før det er undersøgt, om det er hele badeværelset, eller kun en del, der mangler vådrumsmembran.
Ad 18. Forbedringer:	Ingen – Det må forventes, at et badeværelse er udført jf. dagens krav på udførelsetidspunktet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 18. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 19. Oversigt over klagepunkter:	Flere klinker med manglende vedhæftning på det lille badeværelse
Ad 19. Klagers påstand:	Der er flere klinker på det lille badeværelse, der mangler vedhæftning, hvorfor det ikke er korrekt, at det er udgået af rapporten.
Ad 19. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Punktet er udgået via en allonge, jf. besigtigelse og fremsendt dokumentation.
Ad 19. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen og prøvebankning kunne der konstateres flere af de store fliser med områder med manglende eller begrænset vedhæftning (hul lyd). Ikke i selve brusenichen, men i den øvrige del af badeværelset. Billede 34.
Ad 19. Konklusion:	Det vurderes, at omfanget af manglende vedhæftning pr. flise er over tolerancerne, og der på sigt vil komme øget vedligeholdelse, ske risiko for fugt/vandintrængen.
Ad 19. Fejl og forsømmelser:	BS har korrekt registreret forholdet i den oprindelige tilstandsrapport, selvom forholdet vurderes lidt mere udtalt. Imidlertid er forholdet udgået fra rapporten via den udarbejdede allonge, efter genbesigtigelse af BS, samt fremsendt foto. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at selvom der er noget vedhæftning af de enkelte klinker, så er omfanget af "hult"lydende områder så stor, at forholdet fortsat burde have fremgået af tilstandsrapporten.
Ad 19. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Karakteren K3: Der er gulvklinker på det lille badeværelse med manglende vedhæftning, bl.a. til højre for brusenichen. Note: Forholdet medfører risiko for fugt/vandindtrængen i gulvkonstruktion, da

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	skaden er inden for vådzone (vandbelastet område) med dertil hørende risiko for følgeskader.
Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningen til en gennemgang af gulvfli-serne skønnes til kr. 5.000,-.
Ad 19. Forbedringer:	Ingen – Der er tale om reparation.
Ad 19. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 19. Eventuelt:	