

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	KL oplyser at der klages over nedenstående punkter: 1. Fejlmonteret ovenlys 2. Forkert rygning 3. Tagsten ødelagt og undertag nedbrudt 4. Utæt dampspærre, forkert monteret, hele 1 sal 5. Manglende aftræk emhætte 6. Manglende søjle ved overdækning 7. Manglende redningsåbninger i soveværelse, 3 steder 8. Manglende aflukning af støbt terrændæk 9. Mekanisk udsugning i badeværelse ikke ført over tag 10. Skæve/ødelagte gulve 11. Ulovlige VVS installationer 12. Tagplader på udhus udlagt forkert og med skader 13. Nedbrudt vindue (to vinduer) 14. Dør delaminerer 15. Nedbrudt træbeklædning på ydervæg 16. Gasbetonsten som sidder løst på gavlvæg 17. Afløb ikke lovligt – opkant støbt i beton
Klagers påstand:	KL stiller krav om dækning af udgifterne til udbedring. Ved de skader, hvor ejerskifteforsikringen dækker, er kravet dækning af selvriskoen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	ca 12 °C - vekslende sol og overskyet.
Øvrige forhold:	Tilstandsrapporten, der klages over, er : Rapport nr H-20-02115-0032 Dateret 19-02-2020, tilhørende Allonge 1, dateret 16-03-2020 Ved vurdering af klage- punkterne- og hvorvidt huseftersynet er udført efter reglerne - er anvendt: Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, udgivet 1 maj 2017

	Bygning A Boligen er opført år 1930, Der er udført en række bygningsmæssige ændringer og renoveringsarbejder. Før klager har overtaget ejendommen er bl.a. udført: Ændring af krybekælderkonstruktion til støbt terrændæk med gulvvarme. Tagbelægningen er ændret til betontagsten- jf tidligere tilstandsrapport er taget udskiftet år 2002. Lofter er ført til kip på 1 sal. Efter klager har overtaget ejendommen: Der er lagt nye gulve i stueplan og 1 sal På 1 sal er radiatoranlæg fjernet, og der er udført gulvvarme Der er udført ombygning af køkken Bygning B udhus Efter klager har overtaget ejendommen: Tagbelægningen er udskiftet i sin helhed, der er nu tagpap på alle tagflader. Generelt: Efter gennemgang af klagepunkter, blev forhold omkring forlig på nogle punkter drøftet, Lean Lønne Schier, henviser i den forbindelse til, at OBH's generelle holdning er, at klager har udøvet passivitet. Muligheden for forlig blev ikke drøftet yderligere for de enkelte forhold.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Fejlmonteret ovenlys	I østvendt tagflade, mod badeværelset, er der monteret et lille ovenlysvindue. Det kan konstateres, at betontagsten ligger tæt til vinduet Der er endvidere en krydsfinerplade placeret mellem betontagsten og selve vinduet på sidefladen mod nord og over vinduet. Der er ingen tegn på skader eller fugtindtrængning
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes, at det er muligt at konstatere forholdet, da huseftersynet blev foretaget. Umiddelbart vurderes det, at krydsfiner kan være indsat for at holde tagsten på plads midlertidigt ved montage af taget og ikke fjernet derefter. I og med der ikke er nogen skader, og der er ikke indikation på at der skulle være nærliggende risiko for skade, er ikke et forhold, der behøves, at blive beskrevet i en tilstandsrapport
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	BS kunne have anført i rapporten som nedenstående: Grå- Skade Omkring ovenlysvinduet mod badeværelset ligger betontagsten tæt til vinduer, og der er på den ene side placeret en krydsfinerplade mellem betontagsten og vinduet. Bemærkning: Vinduet er ikke indbygget efter jf producentens montagevejledning, men der er ingen indikationer på skader eller fugtindtrængning.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Forkert rygning	Tagflader er udført med to halvvalme, klagen går på, at der ikke er monteret valmklokker (specielle tagsten til afslutning mellem grater og rygninger) Forholdet er beskrevet af klagers rådgiver, der anfører, at der er risiko for, at undertaget udsættes for sollys og vand, og at forholdet skulle have beskrevet og givet karakter K3 Ved besigtigelse kan det konstateres, at rygningen mod begge gavle er afsluttet med rygningsafslutningssten og på graterne er rygningssten umiddelbart delvis stødt op til rygningsstenen (se foto) Under rygningssten ses, at der er etableret rygningsbånd. Mod gavlene er rygningstenen umiddelbart ført ind under "afslutningsrygningsstenen", så det er kun den del af rygningstenen, der er mod facaderne, der er udført med en stødt samling.
Ad 2. Konklusion:	Det vurderes, at det er muligt at konstatere forholdet, da huseftersynet blev foretaget. Det er korrekt, som anført af klageren, at der findes valmklokker og andre specielle sten, der kan anvendes i sådanne samlinger. Det vurderes, at der ikke er risiko for at undertaget kan eksponeres af sollys og nedbrydes, idet der er rygningsbånd, der beskytter dette. Der er ikke tegn på, at der er fugtindtrængning eller skader Det bemærkes, at det ikke er usædvanligt at afslutninger er udført på denne måde, ligesom det ved besigtigelse fra tagfod med stige ikke er muligt at se, at der skulle være en skade.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at det ikke er et forhold, der skal fremgå af en tilstandsrapport, såfremt der ikke er indikation på skader.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen prissætning
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Tagsten ødelagt og undertag nedbrudt	Forholdet, der klages over, er placeret ved tagfod mod sydøst. Klagen omhandler, at tagsten er afskåret, så de ikke afskærmer undertaget for UV stråling. Det er yderligere anført, at undertaget fremstår nedbrudt, klageres rådgiver anfører, at forholdet skulle have anført som K3 i tilstandsrapporten. Ved tagfoden er der afskåret 3 tagsten plus lidt af et hjørne på en tagsten. Der er fodblik, på fodblik er der påklæbet tape lignende materiale, eller også er det undertaget, der er klæbet fast til fodblikket - fodblikket når et stykke op under tagsten. Der er ikke nedbrydninger eller funktionssvigt, fodblikket er bulet og der er huller i dette. Det er oplyst, at der har været en udestue mod syd ved gavlen, der blev fjernet, før klagers overtagelse af ejendommen. Umiddelbart er det skønsmandens vurdering, at der kan have været monteret inddækninger eller anden konstruktion i eventuelt forbindelse med den tidligere udestue og derfor er der udført afskæring i tagsten ligesom huller i fodblik tyder på en eller form for boremontage.
Ad 3. Konklusion:	Det vurderes, at det er muligt at konstatere forholdet, da huseftersynet blev foretaget. Der kan ikke observeres skade eller forhold, der skulle være noteret i tilstandsrapporten.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen prissætning
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Utæt dampspærre, forkert monteret, hele 1 sal	Lofter er ført til kip, og der er ingen skunklemme. Der er to områder, hvor det er muligt at se dele af dampspærren, - dette ved hemsen ved skorstenen og via inspektionslem ved badeværelset. I forbindelse med værelset mod syd er der etableret en hems ved skorstenen - her er gipsbeklædningerne ikke helt færdiggjort på et mindre område i kip og beklædningen er ikke ført tæt til skorstenen på siden mod hemsen, hvor der er 2-4 cm afstand mellem gipsbeklædning og skorstenen, og der mangler lidt gipsbeklædning ved kip. Der ses tegn på dampspærre, der ikke er ført tæt til skorsten m.m. Der ses ligeledes tapestykker, ikke dampspærretape. Der er ikke en fast stige til hemsen. I badeværelset på 1. sal er en installationslem med en åbning på ca 20* 20 cm; ved inspektion gennem denne lem, kan der ses tegn på dampspærre (grøn). Der er diverse rørgennemføringer i området og tegn på, at der er anvendt tape, der vurderes som ikke værende dampspærretape. Der er isoleret til tagfod og varm skunk. Dampspærre er ikke udført tæt omkring rørgennemføringer og slutter ikke tæt mod tagfod. Det er kun et lille område, der kan besigtiges, idet badekarret er ført ind i skunken, og der er således et spring i skunkvæggen. I det notat fra rådgiver, der ligger til grund for klagen, er anført Citat: " Forholdet burde være nævnt som UN i tilstandsrapporten. Fordi når der monteret diffusionsåben undertag, som kun kan transportere små fugtmængder i gennem undertag. Så kræver det fuldstændig tæt dampspærre. Der er stor risiko for skimmel på underside af undertag. Der må derfor foretages destruktive undersøgelse." Der er ingen oplysninger eller tegninger, der viser materialer eller konstruktionsopbygning eller oplysninger om hvilken type undertag der er anvendt. I tilstandsrapporten er ingen anmærkninger eller skader beskrevet

Ad 4. Konklusion:	Det vurderes, at forhold ved hems ikke er ændret og dermed det er muligt at konstatere forholdet, da huseftersynet blev foretaget. Der ses to forskellige typer dampspærre ved badeværelset og hems. Derfor vurderes det, at arbejdet er udført i forskellige tempi. Vedrørende forholdet ved badeværelset: Det oplyses i sælgers oplysninger, at der er udført to nye badeværelser, det formodes således, at der er udført vådrumsmembran helt eller delvis i området, en sådan membran vil fungere som dampspærre. I sælgers oplysninger pkt 1.3 er bla anført ... <i>samt isoleret bedre på 1 sal end de oprindelige 200 mm.</i> Det fremgår ikke, hvorvidt det er i sælgerens ejerperiode, arbejderne er udført. Ved besigtigelse via inspektionslemmen var der ingen indikationer på fugt- eller skimmelvækst. Det må formodes, at BS har besigtiget via inspektionslemmen, selv om der er krydset nej til adgang til loft og skunk i sælger oplysningerne. Men det må formodes, at lemmen har været tilgængelig, da den er placeret lige ved toilettet og over gulvafløbet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at BS burde have forholdt sig til de ikke færdiggjorte arbejder oppe på hems, idet hems er tilgængelig via den stige som en bygningssagkyndig skal medbringe. Det vurderes, at BS ligeledes burde have forholdt sig til mangler ved dampspærren ved badeværelset
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ved Hems: K3 Der er ikke færdiggjorte arbejder og ikke tæt afsluttet dampspærre mod skorstenen Note Det vil være risiko for at varm rumluft, stiger op og kondenserer i tagkonstruktionen, med risiko for skader og skimmelsvamp.

	Badeværelse: UN: Ved inspektion gennem lemmen, placeret ved toilettet i badeværelset, kan det ses, at dampspærre ikke er tæt ved tagfod og omkring rør m.m. Note Det vurderes, at der er udført vådrumsmembran på vægge, helt eller delvis, vådrumsmembranen vil virke som dampspærre, det skal således vurderes, hvorvidt den mangelfulde dampspærre kan give anledning til opfugtning og skader.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forhold ved Hems: Udbedring ved hems vil andrage ca 8.000 inkl moms, forudsat der ikke er sket skader eller forekommer skimmelvækst. Forhold ved badeværelset: Ingen prissætning
Ad 4. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation uden forbedringsværdi .
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5 Manglende aftræk emhætte	Forholdet er udbedret, køkkenet er bygget om, kogeplade og emhætte er flyttet til facadevæggen, og der er udført aftræk ført op gennem flad taget på udbygningen. I klagen er vist et foto, hvor der er en emhætte med, hvor luften blæser ud inde i skabet.
Ad 5. Konklusion:	Det formodes, at køkkenet er, hvor det hele tiden har været placeret, og selv om der er foretaget ombygninger i form af nedtagning af vægge m.m., udløser dette ikke umiddelbart et krav om, at der er mekanisk ventilation med aftræk til det fri. .
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen Det vurderes at BS har vurderet dette som emfang med kulfilter, selve funktionen af hvidevarer er ikke omfattet af Huseftersynet
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	Forholdet er udbedret, dækket af ejerskifteforsikringen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6 . Manglende søjle ved overdækning	Ved indgang mod nord er der over døren en lille overdækning Overdækningen har været understøttet af to søjler, den ene søjle er fjernet og overdækningen hænger skævt. Der har været glas i overdækningen, der er fjernet af klager for at hindre personskaade.
Ad 6. Konklusion:	Det vurderes, at det er muligt at konstatere skaden, da huseersynet blev foretaget.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten; det burde være noteret Tilstandsrapporten er derfor ikke retvisende på dette punkt
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	K3 Manglende søjle på overdækning ved indgangsdøren Note Der er risiko for kollaps ved belastning ved sne eller grundet vindpåvirkning
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes, at udbedring vil beløbe sig til kr 7000 Glas formodes at kunne genmonteres
Ad 6. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation uden forbedringsværdi .
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt:	Klager oplyser, at ejerskifteforsikringen dækker forholdet, så kravet er alene selvriskoen oplyst til kr 5300 inkl moms

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7. Manglende redningsåbninger	Forholdet omhandler vinduerne på 1 sal mod værelserne, det omhandler således 3 vinduer. Vinduerne er udskiftet og forsynet med vandret tværpost De fri mål i vinduerne er i åben tilstand ca 42 *67 cm Kravet er for bygninger Mere end 2 meter over terræn H + B = min 150 cm H = min. 60 cm B = min. 50 cm
Ad 7. Konklusion:	Det vurderes, at det er muligt at konstatere forholdet, da huseersynet blev foretaget. Kravet for størrelse af redningsåbninger er ikke opfyldt, selv om der tages hensyn til, at der normalt i huseftersynsordningen regnes med en margin på ca 10 %, for at en BS skal registrerer forholdet.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er umiddelbart synligt og burde være registreret i tilstandsrapporten; det burde være noteret Tilstandsrapporten er derfor ikke retvisende på dette punkt Det bemærkes, at jf den dagældende håndbog, afsnit 4.04 Skadesbegrebet, er anført: <i>Registreringspligten omfatter åbenlyse og væsentlige forhold, der ud fra en konkret vurdering indebærer personskade risiko, også selv om forholdene kan være forventelige for ejendommstypen.</i>
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	K3 Redningsåbninger i vinduer mod værelserne på 1. sal er mindre end foreskrevet Note Der kan være personrisiko forbundet med for små redningsåbninger
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Jf den nugældende guide for bygningssagkyndige "REDNINGSÅBNINGER (FLUGTVEJE) I BOLIGER" er anført at forholdet kan udbedres ved, at der udføres røgalarmanlæg tilsluttet lysnettet med batteribackup. Det vurderes, at alarmerne kan monteres for kr 6.000 inkl. moms

Ad 7. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation uden forbedringsværdi .
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt:	Det bemærkes, at klagers krav er udbedring ved udskiftning af vinduerne anført til kr 55.631 inkl moms efter indeksregulering

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8. Manglende aflukning af støbt terrændæk:	Klagen omhandler manglende aflukning af terrændæk mod kælderen. Klagen går på, at der kan komme fugttilgang, og der ikke er sikret mod radon. Der er etableret støbt isoleret terrændæk i stueplan. Dette i hele området under det oprindelige hus bortset fra området mod nordøst, hvor der er den oprindelige lille kælder. Den tidligere adgangslem til krybekælderen er bevaret der har været adgang til krybekælder fra kælderen. I området er åbent ind til isoleringen under terrændækket. Der ses rørføringer, og der er polystyren isolering (se foto) Afslutningen af isoleringen m.m. er sjusket udført. Der er den oprindelige teglstensmur mellem den tidligere krybekælder og kælderen. I kælderen er der udført nyere varme- og vandinstallationer. Kælderkonstruktionerne vurderes at være i sin oprindelige stand fra år 1930.
Ad 8. Konklusion:	Det vurderes, at forholdet ikke er ændret og bygningsdelen er som da huseftersynet blev foretaget. Der kunne ikke konstateres fugttilgang i forbindelse med åbningen ved den gamle krybekælderlem. Hvorvidt der er udført forskriftsmæssig radonsikring i forbindelse med etablering af det støbte terrændæk og hvorledes dette eventuelt er udført er ikke synligt, og er ikke et forhold, der normalt kan konstateres ved besigtigelse.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at forholdet omkring risiko for radon ikke er et forhold der normalt er synligt og som en bygningssagkyndig skal/kan forholde sig til ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.

	Det bemærkes, at den oprindelige kælder er ingen tegn på ændringer eller foranstaltninger mod radon.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen prissætning
Ad 8. Forbedringer:	Ingen
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 9. Mekanisk udsugning i badeværelse ikke ført over tag	Det er oplyst og ved bilagt foto , anført af klager, at aftrækket fra badeværelset udmundedes i udhuset og ikke over taget. Forholdet er udbedret og aftrækket er ført op gennem taget. Ud fra det forelagte er det ikke muligt at vurdere, hvorvidt forholdet har været til at konstatere ved BS's besigtigelse.
Ad 9. Konklusion:	Det er ikke muligt at skønne, hvorvidt tilstandsrapporten har været retvisende på dette punkt på besigtigelsestidspunktet.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen prissætning
Ad 9. Forbedringer:	Ingen
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 9. Eventuelt:	Forholdet er udbedret med dækning fra ejerskifteforsikringen. Kravet fra klager er dækning af selvrisiko kr 5300

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 10. Skæve/ødelagte gulve	Klagen omfatter skæve gulve på 1 sal. Men klager oplyser, at gulve ligeledes var skæve i stueplan. Det oplyses, at alle gulve er udskiftet , og der er i den forbindelse etableret gulvvarme på 1 sal Det er ikke muligt at måle eller registrere, hvorvidt gulve har været indenfor de almindelige tolerancer og gældende praksis ved huseftersyn.
Ad 10. Konklusion:	Det er ikke muligt at skønne, hvorvidt tilstandsrapporten har været retvisende på dette punkt på besigtigelsestidspunktet.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen prissætning
Ad 10. Forbedringer:	Ingen
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt:	Forholdet er udbedret med dækning fra ejerskifteforsikringen. Kravet fra klager er dækning af selvrisiko kr 5300

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 11. Ulovlige VVS-installationer	Der klages over, at der var sammenblanding af jernrør, messingrør og kobberør, og der var et virvar af samlinger og endvidere bagfald på afløbsledning. Rørinstallationer er udført som en blanding af kobberør, galvaniserede rør, stålrør og PEX rør. Der er efterfølgende udført nye varmeinstallationer og gulvvarme udført i PEX-rør på 1 sal Det oplyses, at alle forhold er udbedret. Det kan konstateres, at selv efter udbedringsarbejderne er foretaget, er rørføringer udført uhensigtsmæssigt og udført uden systematik og faglighed- dette er konstateret i kælderen (se foto)
Ad 11. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at ud det udførte rørarbejde, må BS have haft en skærpet opmærksomhed på VVS-installationerne.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke muligt at give en kvalificeret vurdering af, hvorvidt sammenblanding af rør, der kan give galvanisk tæring i systemet, har været synlige for BS før der er foretaget udbedring. På de modtagne fotos fra før udbedring, kan de ikke ses entydigt, hvad der varmerør og brugsvandsrør - ligesom det ikke er muligt at se strømningsretning på brugsvand. I sælgers oplysninger er oplyst, at der ikke er kendskab til, at der er udført dele af VVS installationer uden autorisation I tidligere rapport (mindre end 6 år) er der ligeledes krydset nej til samme spørgsmål.
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen prissætning
Ad 11. Forbedringer:	Ingen

Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 11. Eventuelt:	Forholdet er udbedret med dækning fra ejerskifteforsikringen. Kravet fra klager er dækning af selvrisko kr 5.300

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 12.Tagplader på udhus udlagt forkert og med skader	Alle tagflader er fornyet, og der er lagt ny tagbelægning udført med tagpap. Tidligere har tagbelægningen været bølgeeternit, helt eller delvis. Der vurderes, at der kan være ændret lidt på hældninger på nogle tagflader i forbindelse med renovering af tagfladerne, men det kan umiddelbart ses, at almindelige krav på 14 graders hældning på bølgeeternit ikke har været overholdt. I tilstandsrapporten er for selve tagbelægningen anført: <i>K1 Tagplader har nedbrudt overflade.</i> <i>Note Skaden er af mindre omfang, der vurderes ikke risiko for nedbrydning</i> <i>K3 Inddækninger er uden løskant - langs facade mod sydøst og mod nord</i> <i>Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader</i> Der er en allonge til rapporten, der omhandler den indvendige del - der ikke var tilgængelig ved første besigtigelse I allongen er anført: <i>Litra B 9.2</i> <i>K3 Loft og vægstykke er med fugtskjolder ved ydervæg i udhus afsnit som var aflåst ved besigtigelsen men nu besigtiget.</i> <i>Note: Årsagen er utætheder i væg og tag afsnit i det pågældende område.</i> Det bemærkes, at forhold for besigtigelse kan have ændret sig idet huset oprindeligt har været 222 m², ved BS's besigtigelse var der nedrevet 104 m² af bygningen, men kælderen, der var under denne del, var der stadig, kælderen er nu også fjernet.
Ad 12. Konklusion:	Den bygningssagkyndige har beskrevet nogle skader på taget Der er ikke taget stilling til taghældningen og hvorvidt BS vurderer, at hældningen har betydning for, om der kan forekomme utætheder. Skønsmanden kan ikke give en kvalificeret vurdering af, om der var skader - eller om forhold mht til taghældningen - der skulle være noteret i tilstandsrapporten.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Ingen

Ad 12. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen prissætning
Ad 12. Forbedringer:	Ingen
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 12. Eventuelt:	Forholdet er udbedret med dækning fra ejerskifteforsikringen. Kravet fra klager er dækning af selvrisiko kr 5.300

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 13. Nedbrudt vindue	Klagen omhandler vinduer i udhuset, klager fremviste to vinduer, hvor der er tydelig nedbrydning i de nederste dele I tilstandsrapporten er anført: K1 Der er nedbrudt overfladebehandling - i flere vinduer hele bygningen rundt. Note: Der er på sigt risiko for trænedbrydning I klageres materiale er der et foto, der viser en syl trykket ind i en bundkarm på et vindue.
Ad 13. Konklusion:	Det vurderes, at forholdet kan have udviklet sig i de 5 år, der er gået fra tilstandsrapporten blev udarbejdet BS's vurdering kan have været korrekt på besigtigelsestidspunktet; der er ikke tegn på, at der er foretaget overfladebehandling af vinduerne i den mellemliggende periode.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 13. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen prissætning
Ad 13. Forbedringer:	Klagers krav er kr 12219. Det bemærkes, at det vurderes, at være realistisk for udskiftning af de to vinduer, forbedringsandelen vil skønsmæssig andrage 50 %
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 13. Eventuelt:	Forholdet har været anmeldt til ejerskifteforsikringen, der har afvist dækning

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 14 Dør delaminerer	Klagen omhandler dør mod udhuset placeret i vestvendt facade. <i>I tilstandsrapporten er anført</i> <i>Pkt 3.1 døre</i> <i>K1 Der er nedbrudt overfladebehandling - i dør mod vest</i> <i>Note:</i> <i>Skaden er af mindre omfang</i> Der kan ses, at der i bundramme- stykker på dørbladet er lidt delaminering. Der er ikke konstateret nedbrydninger
Ad 14. Konklusion:	Henset til at rapporten er udført for 5 år siden, vurderes det, at BS's vurdering ved besigtigelsen er korrekt
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 14. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 14. Forbedringer:	Ingen
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 14. Eventuelt:	Forholdet har været anmeldt til ejerskifteforsikringen, der har afvist dækning

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 15 Nedbrudt træbeklædning på ydervæg	Bygning B - Udhus På nordsiden er der træbeklædning på facaden Der er huller i beklædningen, vurderet som en følge af borebilleangreb. Der er endvidere et lille område med nedbrydning placeret over el dåse ved hjørnet mod nordøst Ved vinduerne er afslutning på træbeklædning udført uden sålbænke eller afdækning I tilstandsrapporten er anført <i>3. Vinduer og døre</i> <i>K3 Sålbænke er manglende- ved flere vinduer mod nord</i> <i>Note: Der er risiko for fugtindtrængning i den bagvedliggende konstruktion</i> Ved besigtigelsen blev der målt ca 16-18 % fugt i bræddebeklædningen, Det er nogenlunde som forventet for årstiden. Tegn på borebiller er på de nedre del af facaderne Der var dele af facaderne, der var skjult af oplag af materialer ved besigtigelsen. Det blev oplyst, at det hegn, der er langs facaden, er opført efter, at klager har overtaget ejendommen.
Ad 15. Konklusion:	Det vurderes, at det er muligt at konstatere forholdet, da huseersynet blev foretaget. Det er usikkert, om det lille begrænsede område med nedbrydning i et bræt, var synligt ved besigtigelsen. Forholdet kan have udviklet sig i den mellemliggende periode. Men det vurderes umiddelbart som værende gamle angreb, der er "stabile" der ses ikke aktivitet i form af borestøv eller tegn på nyere huller. Omkring vinduerne er der risiko forøget fugtpåvirkning grundet de manglende sålbænke, som er beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at forholdet mht. borebiller har været synligt og burde være anført i tilstandsrapporten.

Ad 15. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	K1 Der ses huller efter borebiller i træbeklædningerne mod nord Note Borebiller i træværk kan udvikle sig ved de rigtige fugtbetingelser, men det vurderes som gamle angreb, der er uden konstruktiv betydning
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forebyggende imprægnering af fladerne vil beløbe sig til kr 5.000 inkl moms
Ad 15. Forbedringer:	Ingen Udbedringen er en reparation uden forbedringsværdi .
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 15. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 16 Gasbetonsten som sidder løst på gavlvæg	Forholdet er udbedret. Klager oplyser, at klagen omhandler løs gasbetonblok ved taget placeret på facaden mod naboen. Klager oplyser, at BS kunne besigtige forholdene fra naboens grund
Ad 16. Konklusion:	Da forholdet er udbedret, kan skønsmanden ikke give en kvalificeret vurdering af, om det var en skade, der skulle være noteret i tilstandsrapporten.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 16. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen prissætning
Ad 16. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation uden forbedringsværdi .
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 16. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 17 Afløb ikke lovligt – opkant støbt i beton	Klagen omhandler badeværelset i stueplan Der klages over, at der er betonstøbning mellem afløbsskålen og risten. Det kunne ikke konstateres, at der er udført betonoverstøbning mellem risten og afløbsskålen, men afløbet er placeret lavere end fliseoversiden og der er mangelfuld udfugning, afslutning omkring afløbet. Afløbet er placeret under skabet i badeværelset, det oplyses, at der tidligere har været et afløb til vaskemaskinen, der ligeledes var ført ned i risten, dette afløb er fjernet i klagers ejerperiode. BS har ikke anført forbehold for at afløbet ikke er besigtiget
Ad 17. Konklusion:	Det vurderes, at grundet afløb ført ned i risten kan BS have haft svært ved at besigtige, men såfremt dette var tilfældet, burde det være anført som et forbehold.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Forhold omkring udførelsen af gulvafløbet burde være anført i tilstandsrapporten.
Ad 17. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	K1 Gulvafløbet under skabet i badeværelset, er placeret for lavt i forhold fliser, og afslutningen omkring gulvafløbet er mangelfuld udført Note Det vurderes, at forholdet ikke giver anledning til udsivende fugt eller vandskader, idet afløbet ikke er vandbelastet ovenfra.
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen prissætning Det oplyses at forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen.
Ad 17. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation uden forbedringsværdi .
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 17. Eventuelt:	Klagers krav er selvriskoen på ejerskifteforsikringen kr 5300