

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10031

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Arealerne på side 6 er ikke korrekte.
2. Energimærke er misvisende.
- Bygning A:**
3. Betontagsten er oplagt uden forstærkning af tagkonstruktion.
4. Undertag er mangelfuldt.
5. Der er ikke udført ventilation fra skunk til hanebåndsloft.
6. Isolering er mangelfuld og trykket på hanebåndsloft.
7. Der er skimmelangreb på spær i loftrum.
8. Dampspærre i tagkonstruktion mangler over loftbeklædning.
- Bygning B:**
9. Der er ikke tapet/fuget mellem vægge og skyggelister.
10. Der er ikke monteret dampspærre i etageadskillelsen.
11. Mangelfuld isolering.
- 12-14. Etageadskillelse i stald er dårlig, understøtning nødvendig. Flækkede granrafter som loft, overskåret ved boligskel. Rafter bøjer ned, nedstyrtningssrisiko.
15. Bjælkelag i stald nedbrudt af borebiller og understøttet efter overtagelsen, nedstyrtningssrisiko.
16. Betontagsten får tag til at svaje. Rygning er ikke ret.
17. Lodrette stolper i tagkonstruktionens stol er skåret over og boltet sammen med nye bjælker. Sammenstyrtningssrisiko.
18. Nyt bjælkelag er ikke korrekt udført ved HE-profil.
19. Tagkonstruktion over gl. stald udført af rundtømmer, delvist nedbrudt og svajer p.g.a. betontagsten.
- 20-22. Undertag er oplagt med vandrette samlinger og mangelfuldt, bl.a. ved skotrende.
21. Oprindelig elementskorsten er revnet.
23. Eksisterende rundtømmerspær er klejne og har fugtskade ved skotrende.
- Bygning C**
24. Åskonstruktion er forstærket med brædder og regler samt virker klejn. Regler er uregelmæssige.
25. Sokkel er revnet /løs ved spær ved port.
26. Rygning er ikke ret, især ved skotrende.
- Bygning D**
27. Etageadskillelse er forskallet og pladebeklædt på underside og måske del af den bærende konstruktion.
28. Spærkonstruktion er rundtømmer, hvor stolestolper er hoppet ud af taphuller.

	29. Tagbelægning ændret til betonsten, forstærkninger udført. 30. Tag ved at skride ud langs facader – revner i murværk. 31. Tagværk ikke bundet sammen mellem spærfødder – revner i etageadskillelse.
Skønsmandens erklæring	
Klagers påstand:	HLS mener, at skaderne er synlige og var der ved bygningsgennemgangen, hvorfor de burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	KL henviser til brev af xx.xx. 2010 og mail af xx.xx. 2010 til Ankenævnet for Huseftersyn og mener, at tilstandsrapporten er retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet, + 17 °C
Øvrige forhold:	I klagedokumentet er henvist til 2 tilstandsrapporter, nemlig xx af xx.xx.2006 og xx af xx.xx.2007. Begge rapporter er udarbejdet af indklagede, og den eneste forskel ud over dateringen er tilsyneladende, at arealerne i Bygningsbeskrivelsen side 6 er ændret. Ingen af parterne kan forklare, hvorfor sidstnævnte er udarbejdet, men det er bemærkelsesværdigt, at den er udarbejdet efter, at klageren har overtaget ejendommen den xx.xx. 2007. Undertegnede besvarelse vil derfor for alle andre klagepunkter end pkt. 1 tage udgangspunkt i tilstandsrapport xx. Pkt. 2 udgår af klagen, da den specifikt omhandler energimærket og dermed ikke behandles af Ankenævnet for Huseftersyn, men i stedet kan indbringes for

	Energistyrelsen. Pkt. 21 udgår efter aftale med parterne, da skorstenen er nedtaget.
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Arealerne på side 6 er ikke korrekte:	Spørgsmålet forstås sådan, at det er boligarealet, som ønskes præciseret. Der blev opmålt 74 m² boligareal i stueetagen og 48 m² på 1. sal i bygning A. I bygning B blev der målt 143 m² boligareal og 71 m² stald. Det samlede boligareal er således 265 m². I tilstandsrapporten fra 2006 er angivet 155 m² boligareal under bygning A og under bemærkninger om afvigelser i forhold til BBR er anført, at der er 120 m² boligareal i bygning B. I tilstandsrapporten fra 2007 er anført 265 m² boligareal under bygning A, heraf 48 m² i tagetagen, og under Bemærkninger, pkt. 5, om afvigelser i forhold til BBR er anført, at bygning B i BBR er anført som udhus, at dele af bygning B er inddraget til beboelse, og at det samlede boligareal i BBR er anført til 265 m².
Ad 1. Konklusion:	En bygningssagkyndig skal ikke måle bygningerne op, men vurdere arealerne og se, om BBR-meddelelsen ser fornuftig ud og ellers anføre eventuelle væsentlige afvigelser. I tilstandsrapporten fra 2006 er BBR-oplysningerne ikke korrekte, da den seneste BBR-opdatering er sket den 14. august 2006, og altså forud herfor. Imidlertid er bygningsarealerne nogenlunde korrekte og boligarealerne med de anførte bemærkninger er også acceptable. I tilstandsrapporten fra 2007 er BBR-oplysningerne korrekt anførte, men da boligarealet er fordelt på 2 forskellige bygninger, er det rigtigst at anføre dette i bemærkningerne, hvilket også er gjort, men det fremgår ikke klart, at det samlede bebyggede areal for de 2 bygninger dermed kun er 288 m² og ikke 393 m².
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten fra 2006 må betegnes som acceptabel med hensyn til arealangivelse og bemærkninger hertil, og da tilstandsrapporten fra 2007 ikke er anvendt i forbindelse med handelen, kan de

	mangelfulde bemærkninger om arealangivelsen i den ikke have haft nogen juridisk eller økonomisk betydning.
Ad 1. Eventuelt:	
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Betontagsten er oplagt uden forstærkning af tagkonstruktion:	Der er oplagt betontagsten som tagbelægning uden spærforstærkninger, men der var ingen nedbøjninger at se på tagfladen. Selv om der var bølgeeternit på ejendommen forinden, jfr. tilstandsrapport fra 1997, så har der været en anden tagbelægning på ejendommen ved opførelsen i 1914, hvor eternit ikke fandtes, og det kan meget vel også have været en tung belægning.
Ad 3. Konklusion:	Der er ingen skade på ejendommens bærende tagkonstruktion, og derfor ingen grund til at tro, at spærkonstruktionens bæreevne ikke er tilstrækkelig.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 4. Undertag er mangelfuldt:	Enkelte steder hænger undertaget lidt på spidsloftet, men ellers ser det intakt ud. Der er anvendt Tyvek eller lignende diffusionsåbent undertag.
Ad 4. Konklusion:	Der er ingen synlige skader at se på undertaget, hverken i tagrum eller skunke på bygning A, og der har da heller ikke været fugtindtrængning nogen steder ved taget.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under bygning A, pkt. 8.10 anført, at "undertaget var defekt og manglede mange steder", hvilket er karaktersat med K3. Dette skulle formentlig have stået under bygning B, i hvert fald hvis man tager tilstandsrapporten fra 2006. Der er altså ikke noget der kan overraske klageren negativt i tilstandsrapporten under dette punkt.
Ad 4. Eventuelt:	

--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Der er ikke udført ventilation fra skunk til hanebåndsloft:	Isoleringen ligger, så vidt det kunne ses i skunke og hanebåndsloft, helt ud mod undertaget, men som nævnt under pkt. 4 er der anvendt diffusionsåbent undertag. Såfremt der er tilstrækkelig ventilation mellem tagsten og undertag, kan den udførte konstruktion derfor accepteres.
Ad 5. Konklusion:	Der er ikke konstateret nogen kondensskader langs skråvæggene, og den udførte konstruktion må betragtes som værende i overensstemmelse med gældende god håndværksskik.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er anført, at skunke var utilgængelige og indklagede har fremlagt fotodokumentation herfor, ligesom det er oplyst, at der ingen gangbro var på loftet, hvorfor besigtigelse her må antages kun at være sket fra lemmen. Der er ikke anført nogen skadesbeskrivelse med hensyn til ventilation langs skråvægge, men det er der som nævnt heller ingen grund til.
Ad 6. Isolering er mangelfuld og trykket på hanebåndsloft:	På et mindre område på ca. 1 m ² ved loftlemmen manglede isoleringen delvist og der var stedvist plastik og lidt byggeaffald oven på hanebåndsisoleringen.
Ad 6. Konklusion:	Isoleringen er dårligere end man kan forvente i et tagrum, som er renoveret inden for de seneste 10 år.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er ikke anført noget om skader på hanebåndsisoleringen. Det fremgår af den fremsendte fotodokumentation fra indklagede, at tagrummet var fyldt med opmagasineret materiale, men dette fremgår ikke af Bemærkninger, side 6 i tilstandsrapporten. Mindre skader i loftisolering karaktersættes normalt K1.
Ad 6. Overslag over udbedningsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved oplægning af isolering i det mangelfulde område og fjernelse af plastik og byggeaffald. Skønnet udgift kr. 1.500, - inkl. moms.

Ad 6. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
---------------------	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Der er skimmelangreb på spær i loftrum:	Der blev ikke konstateret skimmel på spærene, og der kunne ikke måles skadeligt fugtindhold i dem. Flere af spærene havde dog fugtaftegninger formentlig fra tidligere utætte tagbelægninger, og der var enkelte steder mørke aftegninger på undertaget.
Ad 7. Konklusion:	Ventilationen af tagrummet skønnes at burde forbedres, evt. ved isætning af ventiler i gavlene, da der formentlig ikke er ventilation nok over det diffusionsåbne undertag. De mørke aftegninger på undertaget skønnes at være forårsaget af kondens.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke anført noget i tilstandsrapporten om mangelfuld ventilation i tagrummet. Da tilstandsrapporten er lavet kort tid efter tagrenoveringen, kan undertegnede dog heller ikke vurdere, om der har været nogen tegn på manglende ventilation i tagrummet ved gennemgangen.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved montering af ventilationsventiler, 2 stk., i hver gavl. Skønnet udgift hertil er kr. 2.000,- inkl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 8. Dampspærre i tagkonstruktion mangler over loftbeklædning:	Der manglede ingen dampspærre over loftbeklædning, idet der lå klar plastik her ved loftlemmen, men dampspærren lå ikke fastklemt.
Ad 8. Konklusion:	Konstruktionen er det besigtede sted udført med dampspærre, men udførelsen lever ikke op til kravene i det nyeste Bygningsreglement, hvilket heller ikke kan kræves.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Den bygningssagkyndige har ingen pligt til at kontrollere dampspærre, der betragtes som en skjult

	konstruktion.
--	---------------

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Der er ikke tapet/fuget mellem vægge og skyggelister:	Det kunne konstateres, at der enkelte steder i boligdelen, hvor der ikke var opsat skyggelister, var frit udsyn ved væggene op til isoleringen, hvorfor der ikke er etableret en damptæt lukning her.
Ad 9. Konklusion:	Ved eftersyn på loftet, hvor en del af isoleringen var demonteret, kunne det konstateres, at der generelt ikke er etableret dampspærre i boligdelen i bygning B.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er anført, at der ikke er etableret gangbro på loftet, hvilket der stadigvæk ikke er. Bygningssagkyndige skal ikke lave destruktive indgreb, og da isoleringen ved gennemgangen i 2006 generelt var udlagt uden nogen demontering var det ikke muligt at konstatere den generelt manglende dampspærre. Der burde dog være beskrevet, at der ikke er lavet forseglede lukninger mellem loft og vægge.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forsegling mellem loft og vægge med fastfugede skyggelister, skønnes at koste kr. 10.000,- inkl. moms.
Ad 9. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til tilsvarende intakte konstruktioner.
Ad 10. Der er ikke monteret dampspærre i etageadskillelsen:	Som nævnt under pkt. 9 er der ikke monteret dampspærre i konstruktionen, hvilket kunne konstateres i området, hvor loftisoleringen var demonteret.
Ad 10. Konklusion:	Det må skønnes, at hele loftkonstruktionen i bygning B er udført uden dampspærre, og en sådan bør eftermonteres for at undgå risiko for kondens i isoleringen og for at undgå for stort ventilationstab i boligområdet.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men den kan kun konstateres ved en destruktiv undersøgelse, hvorfor den manglende konstatering og beskrivelse ikke kan lastes den bygningssagkyndige.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Mangelfuld isolering:	Loftet er isoleret med 100 mm mineraluld og iflg. parterne lå det jævnt og pænt inden den nu foretagne demontering.
Ad 11. Konklusion:	Tidspunktet for renoveringen fremgår ikke af BBR-ejermeddelelsen, og da bygningen er opført i 1914, kan det ikke vides, hvad det aktuelle krav har været. 100 mm mineraluld som loftisolering har været lovligt ved byggerier frem til 1979.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Den bygningssagkyndige skal kun bemærke åbenlyse overtrædelser af lovgivningen, og det mener undertegnede ikke, at der er tale om her.
Ad 12-14. Etageadskillelse i stald er dårlig. Flækkede granrafter som loft, overskåret ved boligskel. Rafter bøjer ned, nedstyrtningssrisiko:	Etageadskillelsen, ekskl. bjælkerne, er ikke utypisk for et staldloft fra 1914, men dog af den dårligere slags. Der er anvendt savskårne rafter, som naturligvis er i varierende tykkelse og kvalitet, og de har stedvist borebilleangreb og nedbøjninger. Da rafterne kun skal bære den oplagte mineraluld og sig selv, skønnes der ikke umiddelbart at være nedstyrtningssrisiko. .
Ad 12-14. Konklusion:	Etageadskillelsen, ekskl. bjælkerne, er i dårlig stand, men skønnes at have nogen restlevetid.
Ad 12-14. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvilket den burde være med karakteren K2.
Ad 12-14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Nedtagning af det eksisterende loft, ekskl. bjælkelaget, og udskiftning til et nyt bræddeloft skønnes at koste kr. 25.000,- inkl. moms.
Ad 12-14. Forbedringer:	I forhold til et tilsvarende intakt loft skønnes der at være tale om 75 % forbedring, eller en forbedringsværdi på kr. 18.750,- inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 16. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 17. Lodrette stolper i tagkonstruktionens stol er skåret over og boltet sammen med nye bjælker. Sammenstyrtningsrisiko	Stolper er skåret over og boltet sammen med de nye bjælker i etageadskillelsen. Ud over de i pkt. 15 og 16 anførte forhold, er der ikke noget der tyder på, at denne konstruktion skulle give anledning til nogen skade.
Ad 17. Konklusion:	Konstruktionsmetoden er håndværksmæssig korrekt og giver ved korrekt udførelse ikke anledning til nogen skade. Som nævnt blev der ikke påvist skader ud over de under pkt. 15 og 16 nævnte.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 18. Nyt bjælkelag er ikke korrekt udført ved HE-profil:	De nye etagebjælker er skåret over ved den gennemgående HE-bjælke, som ligger i midten af bygningen. Bjælkerne er så påsømmet en mindre planke, som går ind mellem flangerne på stålprofilet og har vederlag her. Men der er ikke foretaget nogen fastgørelse eller trækforankring her.
Ad 18. Konklusion:	Konstruktionen er mangelfuldt udført, idet der ikke skønnes at kunne overføres tilstrækkelig stor lodret kraft i samlingen, ligesom der heller ikke kan overføres vandret træk, som opstår ved spærvederlagene fra tagkonstruktionens egenvægt og naturlaster på denne.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Da samlingerne har været dækket af loftisoleringen, da der ikke var gangbro på loftet og da der i øvrigt ikke var synlige skader forårsaget af den mangelfulde konstruktion, er der ikke begået fejl i tilstandsrapporten på trods af den manglende beskrivelse.
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.:	Udbedring kan ske ved korrekt pålaskning af tilpassede spærrender og korrekt fastgørelse til ståldragere, Skønnede udgifter hertil 10.000,- inkl. moms.
Ad 18. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 19. Tagkonstruktion over gl. stald udført af rundtømmer, delvist nedbrudt og svajer p.g.a. betontagsten:	Der er ikke anvendt rundtømmer over stald men nyere savskårne 125 x 125 mm spærhoveder pr. 1,3 m og generelt i god stand, men derimod er der delvist anvendt den gamle stolkonstruktion af rundtømmer. Tagkonstruktionen har meget lidt svaj i denne del og må opfattes som intakt for en bygning fra 1914.
Ad 19. Konklusion:	Tagkonstruktionen er generelt i god stand, men stolunderstøtningerne i bjælkelaget kræver dog udbedring som anført under pkt. 15.
Ad 19. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 20-22. Undertag er oplagt med vandrette samlinger og mangelfuldt, bl.a. ved skotrende:	Undertaget ligger dårligt flere steder, er udført af flere typer og mangler helt i et område ved skotrenden mod sydvest. Der var ikke fugtskader at se ud over at en ældre skråstiver under skotrenden var rådden / nedbrudt af borebiller fra tidligere utætheder.
Ad 20-22. Konklusion:	Undertaget bør eftergås samt udskiftes i områderne, hvor det hænger løst, og der bør oplægges undertag i området ved skotrenden mod sydvest.
Ad 20-22. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke omtalt nogen skade på undertaget under bygning B, men derimod under bygning A, hvor det er anført, at det er defekt og manglende mange steder. At teksten skulle henvise til bygning B, indikerer noten, hvor det er anført, at ejer vil udbedre undertaget i forbindelse med færdiggørelse af kviste.
Ad 20-22. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen skønnes at koste kr. 90.000,- inkl. stillads og inkl. moms.
Ad 20-22. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til et tilsvarende intakt undertag.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 23. Eksisterende rundtømmerspær er klejne og har fugtskade ved skotrende.	Der er anvendt spær med spærhoved af Ø150 mm rundtømmer pr. gennemsnitlig 1,3 m, understøttet på stole og med skråstivere ved spærfoden. Der er kun hanebånd på gennemsnitligt hvert andet spær og en skråstiver under skotrenden er nedbrudt af råd/borebiller. Ud over de under pkt. 15 og 16 nævnte skader er der kun mindre borebilleskader i spærene.
Ad 23. Konklusion:	Der bør monteres hanebånd på alle spær, og den nedbrudte skråstiver bør udskiftes, men ellers er konstruktionen som en intakt 96 årig konstruktion.
Ad 23. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke omtalt nogen skade ved spærkonstruktionen, hvilket der burde være, da hovedparten af tagkonstruktionen kan ses fra loftet på fyrrummet i bygning C.
Ad 23. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af hanebånd på de resterende spær og udskiftning af skråstiveren skønnes at koste kr. 12.000,- inkl. moms.
Ad 23. Forbedringer:	I forhold til en tilsvarende intakt konstruktion skønnes der at være en forbedringsværdi på 25 % eller kr. 3.000,- inkl. moms.
Ad 24. Åskonstruktion er forstærket med brædder og regler samt virker klejn. Regler er uregelmæssige.	Konstruktionen er opbygget med spær, åse forstærket med brædder og regler fastgjort med BMF-beslag mellem åsene. Konstruktionen er rimelig ensartet og skønnes at være tilstrækkelig, og der ses da heller ingen nedbøjninger eller andre skader.
Ad 24. Konklusion:	Enkelte regler er lidt skævt monteret, men generelt er konstruktionen acceptabel og uden skade.
Ad 24. Fejl og forsømmelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 25. Sokkel er revnet /løs ved spær ved port:	Sokkelen under spæret ved porten er revnet fra den øvrige sokkel, hvorfor det må antages, at der ikke kan overføres vandrette kræfter ud over de friktionskræfter der er i revnen.
Ad 25. Konklusion:	Konstruktionen skal udbedres så der ikke sker skader på spæret /rammen og dermed hele bygningen.
Ad 25. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 1.2 angivet, at soklen er forvitret, hvilket er karaktersat med K2. Da der er risiko for skader på andre bygningsdele, burde der være anvendt K3 for det aktuelle område.
Ad 25. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Midlertidig understøtning, demontering og støbning af nyt punktfundament under rammebenet skønnes at koste kr. 9.000,- inkl. moms.
Ad 25. Forbedringer:	I forhold til en tilsvarende intakt konstruktion er der tale om en forbedring på 50 % eller kr. 4.500,- inkl. moms.
Ad 26. Rygning er ikke ret, især ved skotrende:	Rygningen er, så vidt det kunne vurderes, forholdsvis ret, og den skønnes i hvert fald ikke at afvige fra tilsvarende konstruktioner.
Ad 26. Konklusion:	Bygningen er fra 1954, og rygningens rethed skønnes ikke at afvige fra tilsvarende konstruktioner.
Ad 26: Fejl og forsømmelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 27. Etageadskillelse er forskallet og pladebeklædt på underside og måske del af den bærende konstruktion.	Etageadskillelsen er pladebeklædt på undersiden, og der kunne ikke konstateres nogen skader i beklædningen. I tagetagen kunne det konstateres, at der er anvendt en udstøbt konstruktion, formentlig Bauma eller lecabeton. Det er ret utænkeligt, at beklædningen skulle være en del af den bærende konstruktion, og beklædningen er ikke synligt skadesbehæftet.
Ad 27. Konklusion:	Etageadskillelsens beklædning må betragtes som værende håndværksmæssig korrekt og uden skader.
Ad 27. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 28. Spærkonstruktion er rundtømmer, hvor stolestolper er hoppet ud af taphuller:	Flere af stolekonstruktionens stolper var hoppet ud af taphullerne i remmen. Årsagen kunne tyde på, at der har været sug på taget, og at skaden måske kan henføres til den omtalte stormskade den 18. november 2009. På de af indklagede fremlagte fotos ses da heller ingen skader ved samlingerne.
Ad 28. Konklusion:	Skaderne er sandsynligvis opstået under stormen i 2009, og der har således ingen synlige fejl været tidligere.
Ad 28. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Da skaden sandsynligvis er opstået i 2009, har der ikke været nogen synlige skader ved gennemgangen af indklagede i 2006.
Ad 28. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at genetablere samlingerne og montere stålbeslag til optagelse af trækkkræfter ved alle samlingerne. Skønnet udgift kr. 4.000,- inkl. moms.
Ad 28. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 29. Tagbelægning ændret til betonsten, forstærkninger udført:	Da tagkonstruktionen er lukket i tagrummet, kunne spærene kun ses ved nogle få afmonterede træbetonplader, hvilket ikke gav anledning til bemærkninger. Tagfladerne er uden større nedbøjninger.
Ad 29. Konklusion:	Spærkonstruktionen giver ikke ud fra de konstaterede synlige forhold anledning til bemærkninger.
Ad 29. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 30. Tag ved at skride ud langs facader – revner i murværk:	I sydfacaden er der enkelte steder lidt udadhældende murværk foroven ligesom enkelte revner er lidt større ved tagfoden end længere nede i facaden. Endvidere er der revne i østgavlen ved sydfacaden, som er lidt større ved tagfoden end længere nede mod soklen. Revnerne er ikke over 1,5 mm.
Ad 30. Konklusion:	Årsagen er svær at fastlægge præcist, og da tidspunktet for skadernes opståen også er svært at fastlægge, kan årsagen være stormskaden i 2009 eller mindre bevægelser/ tryk på facaderne fra tagfoden/ dækket.
Ad 30. Fejl og forsømmelser:	Da der ikke er beskrevet nogen skader på facaderne i tilstandsrapporten, er det muligt, at der ikke har været nogen, og tagkonstruktionen har ingen synlige skader, ud over dem, der skønnes at være opstået ved stormskaden. Undertegnede kan derfor ikke vurdere, om der er begået nogen fejl.
Ad 30. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af facadeskaderne kan ske ved afrensning, injektion, genoppudsning og maling. Skønnet udgift kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 30. Forbedringer:	Forbedringsværdien skønnes at være 25 % eller kr. 1.250,- inkl. moms.
Ad 30. Eventuelt:	I henhold til bilag 9 i sagen dækker Topdanmark udgifterne som en stormskade.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 31. Tagværk ikke bundet sammen mellem spærfødder – revner i etageadskillelse.	Da konstruktionen var lukket med skunke i tagetagen kunne samlingen mellem dæk og spær ikke ses her, ligesom dækkonstruktionens opbygning som tidligere nævnt heller ikke kendes. Der er mindre revner i oversiden af dækkets betonkonstruktion, men revnerne er ikke større end svindrevner, hvorfor de ikke umiddelbart signalerer, at der evt. kan være manglende mulighed for optagelse af træk i dækket.
Ad 31. Konklusion:	Der foreligger ingen dokumentation, som bekræfter klagerens påstand, og revnerne i og omkring sydfacaden kan som tidligere nævnt skyldes stormskaden. Man kan kun få spørgsmålet afklaret ved en destruktiv undersøgelse af samlingen ved spærfoden og af opbygningen af etagedækket.
Ad 31. Fejl og forsømmelser:	Revnerne i etagedækket er ikke beskrevet, men det er også muligt, at de først er opstået ved stormskaden, som må formodes at have påvirket konstruktionerne kraftigt.
Ad 31. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Revnerne er ikke større end hvad der kan forventes i et dæk i et loftrum på et udhus fra 1966. Evt. udbedringsudgift kan først beregnes, når der er foretaget de ovenfor nævnte destruktive undersøgelser.
Ad 31. Eventuelt:	I henhold til bilag 9 i sagen dækker xxudgifterne i gulvet som en stormskade.