

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10056

Besigtigelsesdato:	22.09.2010 kl. 09.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / RFS.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / PMP.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / TF.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Sokkel understøtter ikke facade, vinduer og døre. 2. Facadebeklædning er for tæt på terræn ved bolig. 3. Facadebeklædning er for tæt på terræn ved udhus. 4. Revner i samling mellem vægge og skråvægge. 5. Vinduer i plan med facade, dørtrin er eftergivende. 6. Tagvinduer er placeret for tæt på skel. 7. Tagvinduer placeret for højt over gulv og vindue mod øst kan ikke åbne tilstrækkeligt. 8. Manglende fuge / tætning om døre og vinduer. 9. Revner i loft og skråvægge på 1., loftbræddesamlinger i fag 10. Tegninger vise hygrodiele mod nord. 11. Fugtskade mellem ovenlysvinduer mod nord. 12. Fod- og sandliste ikke i kontakt med gulv. 13. Trappe og rækværk er lettere eftergivende. 14. Tagpap er svejst op over inddækning under tagvinduer og øverste bane er ikke fastsvejset. 15. Øverste papbane på udhuset er ikke fastsvejset. 16. Brædder på kvistflunke er for tæt på tagflade. 17. Manglende fald på tagrender, nedløb under jord. 18. Dækplade på røgrør er ikke fastgjort ved loft. 19. Tilstøbning mangler om rør i teknikskab 20. De nederste 10 cm af vægge i bryggers er ikke udført med vandafvisende overflade. 21. Vægge i bruseniche har skimmelvækst og vindue af træ er for tæt på bruseområde. 22. Gulvafløb i bryggers har 2 sidetilløb. 23. Fald mod gulvafløb i badeværelse for ringe. 24. Rør ført i foringsrør kan ikke overalt vise lækage. 25. Brændeovn er monteret for tæt på trævindue. 26. Afløb fra sikkerhedventil kan ikke tjekkes for dryp. 27. Samledåse for el bag vaskemaskine er monteret lavere end afløbet.
Klagers påstand:	Forholdene er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	PMP afviser at der er tale om fejl og mangler, bortset fra pkt. 7, 8 (kun under dør) og 19.
Vejret ved besigtigelsen:	Sol, 17 °C.
Øvrige forhold:	Ifølge tilstandsrapporten er ejendommen besigtiget den 10. januar 2006, men rapporten er først indberettet den 17. april 2007, hvilket ikke er i overensstemmelse med Huseftersynsordningens bestemmelse om indberetning senest 14 dage efter gennemgangen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Sokkel understøtter ikke facade, vinduer og døre:	Der er udført stålsøjler uden for soklen under de bærende lodrette vinduesprofiler, og disse stålprofiler går ned i jorden. Der er ingen tegn på, at facaden ikke er tilstrækkeligt understøttet, hvorfor det må antages, at facadens bæreevne er tilstrækkelig.
Ad 1. Konklusion:	Der kunne ikke konstateres nogen skade.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 2. Facadebeklædning er for tæt på terræn ved bolig:	Træbeklædningen er afsluttet mellem 3,5 og 8 cm over belægningsfliserne, hvilket normalt anses for tilstrækkeligt, medmindre der er fald ind mod bygningen eller bygningen ikke har tagrender. Der kunne ikke konstateres nogen skader foruden på træbeklædningen.
Ad 2. Konklusion:	I nærværende tilfælde vurderes konstruktionen at være acceptabel.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 2: Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Facadebeklædning for tæt på terræn ved udhus:	Beklædningen går helt imod terræn ved udhusdøren, og beklædningen var opfugtet og skadet her.
Ad 3. Konklusion:	Den skadede beklædning og / eller flisebelægning er mangelfuldt udført, og beklædningen bør udskiftes samt holdes min. 5 cm fra terræn.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvilket den burde være, såfremt konstruktionen ikke er ændret siden tilstandsrapporten er udført. Undertegnede kan ikke vurdere, om flisebelægningen er lagt senere.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved udskiftning af den skadede træbeklædning samt genmontering med en afstand på min. 5 cm fra terræn. Skønnet udgift kr. 1.500,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 4. Revner i samling mellem vægge og skråvægge:	Der er fin revne mellem skillevæg og skråvæg i det østlige værelse på 1. sal. Årsagen må skønnes at være mindre bevægelser på grund af fugtvariationer i de lette konstruktioner, og da der ikke er anvendt elastisk fuge her, kommer der en revne.
Ad 4. Konklusion:	Der er tale om en typisk revnedannelse i en samling mellem lette konstruktioner, der som oftest opstår inden for det første år efter bygningsfærdiggørelsen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke vurderes, om revnen har været der ved bygningsgennemgangen.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske med elastisk fugning og maling. Skønnet udgift kr. 500,- inkl. moms.
Ad 4. 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 5. Vinduer i plan med facade, dørtrin er eftergivende:	Vinduesforkanten er i plan med facaden, hvorfor tæthed af fugerne ikke kan konstateres, da der er ventileret hulrum bag træbeklædningen. Der er udført zinkkant over vinduer og under dem, hvorfor konstruktionen er korrekt. Dørtrin ved fordøren er ikke understøttet, men svæver i det fri ud fra overkant sokkel, hvorfor det bøjer ned ved belastning.
Ad 5. Konklusion:	Vindueskonstruktionen er korrekt, men dørtrinnet skal understøttes for at være korrekt udført.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men iflg. indklagede var dørtrinnet understøttet af udvendig flisebelægning, hvilket undertegnede ikke kan afvise, men så havde flisebelægningen til gengæld været for tæt på dørkarmen.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at montere rustfrie understøtningsbeslag under trinnet. Skønnet udgift kr. 250,- inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 6. Tagvinduer er placeret for tæt på skel:	Tagvindue mod syd er placeret 88 cm fra skel på begge sider af skellet. Placeringen er acceptabel, da der ikke er noget mindstekrav til vinduesafstande i plane tagflader i Bygningsreglement BR-S 98, som er gældende for nærværende bygning.
Ad 6. Konklusion:	Det af klageren anførte brandkrav gælder ikke ved nærværende bygning.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Tagvinduer er placeret for højt over gulv og vindue mod øst kan ikke åbnes tilstrækkeligt:	Der er 1,45 m til underkant tagvindue (redningsåbning) mod syd og højden må iflg. BR-S 98 ikke være over 1,20 m. Redningsåbning i vindue mod øst er ca. 55 cm og dermed lidt mindre end 60 cm, hvorfor kravet i BR-S 98 ikke er opfyldt.
Ad 7. Konklusion:	Kravene i bygningsreglementet er ikke opfyldt og højdeafvigelsen ved Veluxvinduet er så stor, så der bør foretages en udbedring.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige skal ikke måle alle forhold op, men højdeafvigelsen ved Veluxvinduet er umiddelbart visuelt konstaterbar, hvorfor den burde være nævnt. Den lidt mindre redningsåbning ved vinduet mod øst er derimod ikke umiddelbart visuelt konstaterbar.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af afstandsforholdet ved Veluxvinduet kan ske ved fast trinopbygning i gulvet, mens udbedring af det lodrette vindue mod øst kan se ved udskiftning af beslaget. Den faste trinopbygning skønnes at koste kr. 1.000,- inkl. moms, mens vinduesbeslagudskiftningen skønnes at koste kr. 300,- inkl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til tilsvarende intakte konstruktioner.
Ad 8. Manglende fuge / tætning om døre og vinduer:	Der er ikke fuget mellem udvendig beklædning og yderkant vindue, men da der er tale om en ventileret konstruktion, er dette heller ikke nødvendigt. Der blev ikke konstateret utætte fuger ved vinduer, men fugen under yderdøren var mangelfuld.
Ad 8. Konklusion:	Fugen under døren bør udbedres.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men det kan heller ikke afgøres, om den har været der ved huseftersynet.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af fugen skønnes at koste kr. 100,- inkl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Der er ingen forbedring i forhold til en tilsvarende intakt fuge.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Revner i loft og skråvægge på 1. sal, loftbræddesamlinger i fag:	Der blev konstateret en revne mellem vandret og skrå loft i trapperum. I stueetagen var der forskudte bræddesamlinger, og nogle samlinger var udført mellem etagebjælkerne.
Ad 9. Konklusion:	Årsagen til revnen skønnes at være mindre temperaturbevægelser i de lette konstruktioner, samt at der ikke er foretaget nogen forstærkning med væv i samlingen. De forskudte samlinger i bræddeloftet virkede stabile og tætte.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Revneskaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men det kan heller ikke afgøres om den har været synlig ved huseftersynet. Bræddeloftet giver ikke anledning til omtale.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af revnen med rensning, væv, spartling og maling skønnes at koste kr. 1.500,- inkl. moms.
Ad 9. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 10. Tegninger viser hygrodioder mod nord:	Tegning 4 viser, at der er foreskrevet en hygrodioder som dampspærre mod nord, men den viser også en ventileret konstruktion, hvorfor hygrodioden i dette tilfælde tilsyneladende kun skal virke som en traditionel dampspærre. Der er derfor ikke noget forkert i at anvende den mod nord her.
Ad 10. Konklusion:	Ud fra det forelagte, skønnes der ikke at være foretaget nogen konstruktionsfejl.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Det fremgår heller ikke af tilstandsrapporten, at tegningerne har foreligget ved gennemgangen, hvorfor det af denne grund heller ikke kan betegnes som en fejl af den bygningssagkyndige, men i stedet ville have været en skjult fejl.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Fugtskade mellem ovenlysvinduer mod nord:	Der er fugtskjold på skråvæg i trapperum mellem Veluxvinduerne. Der kunne dog ikke måles fugt her ved gennemgangen. Den udvendige konstruktion er udført som en standard Velux-løsning med en standard Veluxtagrende mellem de 2 ovenlys, og der sås ikke ingen skade på den udvendige konstruktion.
Ad 11. Konklusion:	Der skønnes at være en utæthed ved konstruktionen, som formentlig kun kan findes ved en destruktiv undersøgelse, men årsagen kan dog også være et åbent vindue i regnvejr.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke afgøres om den indvendige skade har været synlig ved huseftersynet i 2006.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgiften kan umiddelbart vurderes, men da der stadigvæk er garanti på Veluxkonstruktionen skønnes det, at skaden vil kunne dækkes af denne.
Ad 11. Forbedringer:	Ingen i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 12. Fod- og sandliste er ikke i kontakt med gulv:	I det vestlige værelse på 1. sal var der ved skelvæggen mod vest op til ca. 3 mm mellem gulv og fod- og sandliste. Årsagen skønnes at være mangelfuld montering.
Ad 12. Konklusion:	Fod- og sandlister bør følge gulvoverfladen, både af visuelle og rengøringsmæssige årsager.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke afgøres om bygningsdelen har været synlig ved huseftersynet, da den jo nemt kan dækkes af møbler.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Demontering og korrekt montering af listerne samt malerreparation skønnes at koste kr. 500,- inkl. moms.
Ad 12. 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 13. Trappe og rækværk er lettere eftergivende:	Rækværket er lettere eftergivende, men der skønnes dog ikke at være brudfare eller anden fare for at det ikke skulle kunne give den nødvendige afskærmningssikkerhed.
Ad 13. Konklusion:	Konstruktionen er ikke så stiv som forventet for en 2006 konstruktion, men dog acceptabel.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men det må også betragtes som en kosmetisk skade.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring nødvendig.
Ad 14. Tagpap er svejst op over inddækning under tagvinduer og øverste bane er ikke fastsvejet:	Papbelægningen er svejset op over inddækningsblikket, så der opstår en opadrettet samling og over den samling er der usammenhængende udhældt en elastisk masse. Udførelsen skønnes at give risiko for utætheder inden for få år. Den øverste bane ved rygningen ligger ikke helt plan ved den nederste samling alle steder, men det skønnes dog, at den er fastsvejet overalt, og der er ikke konstateret nogen utætheder.
Ad 14. Konklusion:	Inddækningen under alle tagvinduer er mangelfuldt udført og bør laves om, så der ikke findes opadrettede samlinger.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K3.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse af den udhældte elastiske masse og etablering af ny inddækning under 4 tagvinduer skønnes at koste kr. 8.000,- inkl. moms.
Ad 14. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 15. Øverste papbane på udhuset er ikke fastsvejset:	Den øverste papbane på udhuset ser ikke ud til at være korrekt fastsvejset overalt, men der var ikke konstateret utætheder.
Ad 15. Konklusion:	Skaden giver på sigt risiko for fugtindtrængning mellem over- og underpap og dermed nedbrydning af tagbelægningen.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men burde være det.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring med opskæring og fastklæbning af overpappen på udhuset skønnes at koste kr. 2.000,- inkl. moms.
Ad 15. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 16. Brædder på kvistflunke er for tæt på tagflade:	Brædderne på kvistflunkene slutter ca. 10 cm over tagfladen, hvilket er tilstrækkelig til at undgå opfugtning fra tagfladen.
Ad 16. Konklusion:	Konstruktionen er korrekt udført.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 17. Manglende fald på tagrender, nedløb under jord:	Tagrender var vandrette eller med lille fald mod nedløb, hvilket er acceptabelt. Nedløbsrør var afsluttet i nedløbsbrønde eller tørledninger, og 2 steder var der lidt løs jord op over nederste krave.
Ad 17. Konklusion:	Arbejdet var acceptabelt udført, idet den løse jord blev fjernet ved gennemgangen.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Det kan dog heller ikke afgøres, om der har været løs jord over kraverne i 2006, da der er udført flisearbejde siden.
Ad 17: Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 18. Dækplade på røgrør er ikke fastgjort ved loft:	Dækpladen var ikke korrekt fastgjort ved loftet, men gabte lidt i den ene side.
Ad 18. Konklusion:	Pladen bør monteres korrekt og tæt mod loftet.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Skaden skønnes at have været til stede ved gennemgangen, men er af kosmetisk art.
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skønnes at koste kr. 250,- inkl. moms at fastgøre kraven / dækpladen.
Ad 18. Forbedringer:	Der er ikke tale om en forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 19. Tilstøbning mangler om rør i teknikskab:	Der er et stort hul, hvor vand- og varmerør føres op i teknikskab i bryggers.
Ad 19. Konklusion:	Gulvet bør efterstøbes med beton, da der tale om manglende færdiggørelse af terrændækket, og da der så eksempelvis ingen radonsikring er her.
Ad 19. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men burde være det.
Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Oprensning og udstøbning med beton skønnes at kr. 1.500,- inkl. moms.
Ad 19. Forbedringer:	Der er ikke tale om nogen forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 20. De nederste 10 cm i bryggerset er ikke udført med vandafvisende overflade:	De nederste 10 cm af væggene i bryggerset er ikke udført med vandafvisende overflade, men rummet kan heller ikke betragtes som vådrumsbelastet med den indretning det har, da der eksempelvis ikke er vaskemaskine på trods af gulvafløbet.
Ad 20. Konklusion:	Der er ingen skader på væggene her, og der skønnes heller ikke at blive det med den indretning, som boligen har, hvorfor kravet ikke forekommer relevant.
Ad 20. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 20. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 21. Vægge i bruseniche har skimmelvækst og vindue af træ er for tæt på bruseområde:	Der er skimmelvækst på væggen i brusenichen især fra gulvet og op til blandingsbatteriet. Iflg. det fremlagte materiale er der anvendt 2 lag vådrumsgips, men det fremgår ikke, om malerbehandlingen er korrekt til vådzone. Det skønnes, at malerbehandlingen ikke opfylder kravene. Vinduet i badeværelset er placeret 32 cm fra forhænget omkring brusenichen, hvilket er mindre end de anbefalede 50 cm. Da By og Byg Anvisning 200 til gengæld ved blot en 25 cm fast vinge flytter vådzone helt ind til vingen, vil undertegnede skønne det udførte som acceptabelt, og der er da heller ingen fugtskader på vinduet.
Ad 21. Konklusion:	Selv i et korrekt udført vådrum vil der ved hyppig brug og mangelfuld udluftning kunne dannes områder med skimmelsvampe. Der kunne ikke måles skadeligt fugtindhold i væggen, men det skønnes dog, at malerbehandlingen her med sin meget matte glans ikke opfylder kravene.
Ad 21. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke afgøres om der har været synlige fejl på væggen i brusenichen i 2006.
Ad 21. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved afrensning og udførelse af ny MK godkendt malerbehandling i brusenichen og 50 cm på hver side af den. Skønnet udgift kr. 4.000,- inkl. moms.
Ad 21. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedring i forhold til en intakt væg.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 22. Gulvafløb i bryggers har 2 sideindløb.	Det kunne konstateres, at gulvafløbet i bryggerset har 2 sideindløb, men det kunne ikke konstateres, om de er i brug.
Ad 22. Konklusion:	Det hører ikke under Huseftersynsordningen, at kontrollere de driftsmæssige forhold, herunder VVS-installationernes funktion.
Ad 22. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 22. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 23. Fald mod gulvafløb i badeværelse er for ringe:	Der er ikke udført forsænket brusenichegulv, og gulvet har kun fald mod afløbet i et område på 1,0 x 1,2 m ² , og her ca. 0,7 %. Både faldet og arealet med fald er i underkanten, idet der anbefales 1-2 % fald og igen mindst 50 cm uden for bruseforhænget, altså min 1,2 x 1,2 m ² . Der er heller ikke den anbefalede min. 30 mm højdeforskel mellem overside gulvafløb og gulvniveau ved døren.
Ad 23. Konklusion:	Såfremt gulvafløbet stopper, kan der ikke opnås megen bassinopstuvning i badeværelset, hvorfor der bør foretages en udbedring, evt. ved at montere en ny dør med en 10 mm bundskinne.
Ad 23. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket de burde være.
Ad 23. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af badeværelsesdør til ny dør med aluminiums bundstykke skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 23. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 24. Rør ført i foringsrør kan ikke vise lækage:	Rør i foringsrør bør afsluttes med åbningen opad, men ved evt. lækage vil vandet også løbe ud ved det ene vandrette rør.
Ad 24. Konklusion:	Afvigelsen er af kosmetisk karakter.
Ad 24. Fejl og forsømmelser	Ingen.
Ad 24. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 25. Brændeovn er monteret for tæt på trævindue:	Brændeovnen er monteret 14,5 cm fra vindueskarmen men i h. t. BR-S 98 skal den monteres mindst 50 cm herfra, da den ikke er DS-godkendt. Endvidere var ruden ud for brændeovnen revnet.
Ad 25. Konklusion:	Brændeovnen er ulovligt monteret og indebærer en brandrisiko, men det vides ikke om rudeskaden skal henføres hertil.
Ad 25. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 25. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Flytning af brændeovnen indebærer flytning og forlængelse af røgrør samt udbedring af loft, etageadskillelse og tag. Skønnet udgift kr. 20.000,- inkl. moms. Udskiftning af ruden skønnes at koste kr. 2.000,- inkl. moms.
Ad 25. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion, men den under pkt. 18 anførte udbedring på kr. 250,- inkl. moms udgår.
Ad 26. Afløb fra sikkerhedsventil kan ikke tjekkes for dryp:	Afløbet kan tjekkes ved at tage slangen til side, men alternativt kan der monteres en slange i klar plast.
Ad 26. Konklusion:	Forholdet kan ikke betragtes som en skade.
Ad 26. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 26. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 27. Samledåse for el monteret lavere end afløbet:	Dåsen er ikke monteret direkte under, men forskudt i forhold til afløbet, hvorfor risikoen skønnes lav, især da dåsen er beregnet til vådrum.
Ad 27. Konklusion:	Der skønnes ikke at være en bemærkningsværdig risiko.
Ad 27. Fejl og forsømmelser	Ingen.
Ad 27. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.