

SKØNSERKLÆRING:
For
Disciplinær – og Klagenævnet
for beskikkede bygningssagkyndige.
J.nr. 11009

Besigtigelse d.	29. april 2011
-----------------	----------------

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der mangler skumbånd i tagryggen. 2. Der er 12 knækkede tagplader og ikke kun 2 som nævnt i tilstandsrapporten. 3. Tagrende på begge sider af huset hænger på midten. 4. Tagrender er for korte mod tre gavle. 5. Inddækningen mellem sternkant og tagrende er utilstrækkelig. 6. Afdækningen indadtil mod taget er utilstrækkelig mod øst og helt manglende mod vest. + (6b) Der mangler plastbølgeklodser ved tagfod. 7. Inddækning ved vindskede mod nord er monteret forkert. 8. Der er åbent direkte ind til loft ved gavlhjørne mod NV. 9. Vindskeder mod syd er rådne og skævvredne. 10. Rådskeer ved havestuens skydedørsparti er utilstrækkeligt beskrevet. 11. Sternene og dele af tagkonstruktion mod SV er delvist rådne som følge af mangelfuld tilpasning af tagflade – tagrende og sternkantinddækning.
Klagers påstand:	KK mener, at tilstandsrapporten er mangelfuld ved dels ikke at omtale ovennævnte klagepunkter, eller for pos 2 og 10's vedkommende utilstrækkelig beskrivelse af skadernes reelle omfang (se fremsendte bilag). KK har fået tilsagn om dækning af alle forholdene af henholdsvis ejerskifteforsikringen og Bygningskaskoforsikringen. Da der forekommer fradrag i skadeudbedringsomkostningerne for selvrisko på henholdsvis fra ejerskifteforsikringen i xx på kr. 26.000 og i bygningskaskoforsikringsselskabet xx på i alt kr. 4.404, gøres der krav mod den bygningssagkyndige på for den

	samlede selvrisko på i alt kr. 30.404,-
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB afviser alle forhold, med henholdsvis påstand om, at flere af forholdene er under bagatelgrænsen - er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten – flere påklagede forhold ikke har medført skade. (se fremsendte bilag)
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved skønsmødet var det tørt og solrigt.
Øvrige forhold:	Der har ikke været oplæg til forlig fra nogen af parterne.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ---- Der mangler skumbånd i tagryggen.	Der er tydelig lysspor ved rygning i stort set hele bygningens længde. Med hånden kan der mærkes rester af nedbrudte skumbølgeklodser. Der kan ses fugtskjolder på gangbro og ses fugtdryp på loftisolering som følge af indtrængende salgregn og fygesne. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at den nedbrudte og manglende skumbølgeklods ved rygningen har været visuel konstaterbar under BB's besigtigelse den 27.5.2010, alene ved lysindfaldet, samt ved en simpel "håndprøve".
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da manglende skumbølgeklodser ved rygningen vil føre til indtrængning af fygesne, som under tøvejr ofte resultere i større eller mindre fugt/vandskade, er det et forhold, som det forventes at en bygningssagkyndig er opmærksom på og derfor skal nævnes i en tilstandsrapport. Da forholdet kan medføre skade på anden bygningsdel, skal karakteren K3 anvendes. Selvom det er forventeligt, at skumbølgeklodser er forvitret og nedbrudt efter ca. 20 år og når de som her er ca. 40 år og stort set er helt forsvundet, <u>er det en fejl, at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.</u> Der skal henvises til Håndbogen for Bygningssagkyndige kap. 3 afsnit 5.02 : "Den nedre grænse for forhold, som skal registreres, er, at en manglende registrering kan give anledning til usikkerhed i den almindelige forbrugers bedømmelse af ejendommen".
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Anslået udbedringsomkostning: kr. 4.500,-
Ad1. Forbedringer:	Det skønnes, at skumbølgeklodserne har gennemlevet den forventelige levetid. Forbedringsandelen vurderes til 90%.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen xx

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. ---- Der er 12 knækkede tagplader og ikke kun 2 som nævnt i tilstandsrapporten.	BB har i sin tilstandsrapport anført: K3. Et par tagplader er revnet ved skorsten mod vest. Note: Der er risiko for vandindtrængning i tagkonstruktionen. Der var dog ingen tegn på opfugtning ved besigtigelsen. Langs østfacade kan der fra stige til tagkant, konstateres et antal tagplader med revnedannelse i toppen af bølgen. Primært i den nederste række tagplader over udhæng. Revnevidden svinger mellem ca. 0,5 til 1,5 mm. ligeledes svinger revnens udstrækning til at gå over hele tagpladen, til kun at omfatte den nederste del på ca. 15 - 20 cm. Alle revnerne har deres udspring omkring tagskruer. Revnerne bærer præg af at have været opstået få år efter opførelsen. (hvilket er typisk for den slags revner)
Ad 2. Konklusion:	Revnedannelserne er en typisk forekommen revnedannelse, som specielt optræder hvor skruehullet er boret på stedet med et for lille bor. For hårdt spændt tagskrue, samt større vindpåvirkning ved tagkanten, samt almindelige temperaturbestemte bevægelser medføre derfor ofte at tagplader revner netop omkring skruehuller, når hullet for tagskruen ikke kan optage bevægelserne. Revner i toppen af tagpladerne medfører sjældent indtrængning af nedbør i større mængder. Men i længden vil revnerne arbejde sig større, som følge af bevægelser og frostpåvirkninger.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Selvom det ikke kan forventes, at en bygningssagkyndig under en besigtigelse ved en stikprøvevis kontrol, kan nå at registrere alle defekter på en hel tagflade, så findes antallet af defekte tagplader dog i et omfang og antal, så det burde have været konstateret under en almindelig stikprøvevis kontrol med stige til tagkant 2 – 3 steder langs en facade. Forholdet skulle have været nævnt og være anført med karakteren K3, samt evt. en følgenote, med at der kun vil optræde meget begrænset vandindtrængninger, men det må forventes at revnedannelsen vil udvikle sig yderligere med årene. De af BB angivne revner ved skorsten, kan ikke siges at omfatte de visuelt konstaterbare revner i langs udhængs kanten af taget.

Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Anslået udbedringsomkostning: kr. 4.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Ud fra gældende levetidstabeller, samt vurdering på stedet, vurderes tagpladerne at have gennemlevet halvdelen af den forventede levetid. Det vil sige der er en forbedringsandel på 50 %.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen xx

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
AD 3 Tagrende på begge sider af huset hænger på midten.	KK havde haft en haveslange liggende i begge tagrender inden skønsmødet for at kunne påvise vandansamlinger i lunkedannelser. Ved begge facader var der monteret en sternkantinddækning som delvist dækkede over tagrenden. Inddækningen hindrede til dels en reel mulighed for visuelt at kunne konstatere hvorvidt tagrenden var i flugt, have bagfald, eller større lunkedannelser – med mindre denne som ved skønsmødet var delvist vandfyldt. Tagrenden gav visuelt udseende af at have et ujævnt forløb. Dog ikke mere end hvad der kan forventes af en palsttagrende med nogle år på bagen. Kun på ca. 4 – 5 meter over havestuen var der ingen sternkant inddækning. Her havde tagrenden ligeledes et ujævnt forløb. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
AD 3 Konklusion:	Selvom det via DMI's vejrarkiv kan påvises at det har været regnvejr i ugen omkring BB's besigtigelse af ejendommen (uge 21 2010), så kan det ikke med vished afgøres hvorvidt der har været ophobet regnvand i tagrenden i et omfang, som kunne have været en indikation på lunkedannelser i tagrender.

AD 3 . Fejl og forsømmelser:	På baggrund af ovennævnte omstændigheder anses det <u>ikke</u> for en fejl, at BB i tilstandsrapporten ikke har angivet lunkedannelser, eller bagfald på tagrender. Da det ikke er muligt at konstatere visuelt, med de forhåndenværende hjælpemidler det kan forventes at en bygningssagkyndig kan råde over.
AD 3 Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Anslået omkostninger for udskiftning af tagrende (herunder opretning af rendejern): kr. 10.000,-
AD 3 Forbedringer:	Ud fra gældende levetidstabeller, samt vurdering på stedet, vurderes tagrenderne at have gennemlevet knap halvdelen af den forventede levetid. Det vil sige der er en forbedringsandel på 45 %.
AD 3 Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
AD 3 Eventuelt	Tagrenderne er dækket af ejerskifteforsikringen Trænedbrydningerne er dækket af xx forsikring

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. ---- Tagrender er for korte mod tre gavle	Ved tre gavle, kan det visuelt konstateres, at tagrender er afkortet før gavlen, samt før sidste bundløb i tagpladeprofil. Der kan konstateres trænedbrydninger i underliggende træværk (spær og vindskeder, samt stern) Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 4. Konklusion:	Som følge af de for korte tagrender, løber tagvand fra sidste tagplade bundløb uhindret ned og opfugter underliggende træværk.(spær og udhæng). Der kan konstateres begyndende trænedbrydninger i underliggende træværk.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Da forholdet er visuelt konstaterbart, er det en fejl, at BB ikke har nævnt de for korte tagrender i tilstandsrapporten. Forholdet skulle have været registreret med karakteren K3, da der er risiko for følgeskade på anden bygningsdel.
Ad 4: Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	<u>Forlængelse</u> af tagrender, skønnes at kunne udføres for : Kr. 1.250,- Omfanget af trænedbrydninger kan først endeligt afklares når konstruktionen åbnes op for udbedring. Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 5.000,-
Ad 4 Forbedringer:	Ud fra gældende levetidstabeller, samt vurdering på stedet, vurderes tagrenderne at have gennemlevet knap halvdelen af den forventede levetid. Det vil sige der er en forbedringsandel på 45 %. Forbedringsandelen for træværket anslås til 75 %
Ad 4 Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4 Eventuelt	Tagrenderne er dækket af ejerskifteforsikringen Trænedbrydningerne er dækket af xxforsikring

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. ---- . Inddækningen mellem sternkant og tagrende er utilstrækkelig.	På ca. 2/3 af tagrenden mod øst når sternkant inddækningen ikke ind til tagrenden, hvorved der opstår et gab på 1 – 2 cm. Der er interimistisk forsøgt kompenseret med en tynd alufolie, som dog er meget forvitret og virkningsløs. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 5. Konklusion:	Den interimistiske og mangelfulde konstruktion ved inddækningen giver anledning til at overfladevand fra taget – under kraftig regnvejr, uhindret kan løbe henover tagrende og ned i åbningen mellem tagrende og inddækning. Der vil dermed opstå en fugtbetinget følgeskade på underliggende træværk (spær og udhæng).

Ad 5.. Fejl og forsømmelser:	Selvom alufolien kan tænkes at have været mere intakt under BB's besigtigelse, må det fastslås, at den interimistiske "inddækning" alene, burde have givet anledning til en K3 bemærkning i tilstandsrapporten. En simpel efterprøvning uden anvendelse af specialværktøj, eller ved anvendelse af destruktive indgreb, kunne have afdækket risikoforholdet for BB. Det vurderes derfor som en fejl, at BB ikke har bemærket forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Montering af ny bredere inddækning, anslås, at kunne udføres for: kr. 4.500,-
Ad 5. Forbedringer:	Ud fra gældende levetidstabeller, samt vurdering på stedet, vurderes inddækningen at have gennemlevet halvdelen af den forventede levetid. Det vil sige der er en forbedringsandel på 50 %.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt	Inddækningen er dækket af ejerskifteforsikringen Trænedbrydningerne er dækket af xx forsikring

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. ---- Afdækningen indadtil mod taget er utilstrækkelig mod øst og helt manglende mod vest. + (6b) Der mangler plastbølgeklodser ved tagfod.	Der er interimistisk monteret et stykke tagpap, som en form for "tagfods inddækning" mellem tagplade og taglægte. Tagpappen afsluttes nede i tagrenden. Tagpappen er delvist forvitret og iturevet flere steder. På vestsiden er der ikke foretaget denne foranstaltning. Desuden er der ikke monteret tagbølgeklodser (fugleklodser) ved tagfod hverken mod øst eller vest. Ingen af forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 6.. Konklusion:	Den interimistisk monteret tagpap mod øst, er ikke en håndværksmæssig gængs standard løsning. Der må antages at være tale om en "hovsa" løsning, da det umiddelbart efter opførelsen er blevet erkendt, at tagplader ikke er trukket langt nok ud i tagrenden, hvorved regnvand fra taget er løbet bagom tagrenden og ned i udhænget. Tagpappen har så haft til mission at lede vandet ned i tagrenden (tilsvarende som et "fodblik" ved undertagskonstruktioner). Da tagpappen nu er både forvitret og iturevet, er denne "konstruktion" ikke længere fuld virksom. Mod vest er tagplader trukket godt ud i tagrenden, hvorved den interimistiske nødløsning ikke har været nødvendigt her. Tagbølgeklodser ved tagfod, høre til en normal gængs og håndværksmæssig korrekt montering af tagplader. Idet bølgeklodserne primært har til formål at hindre fugle og mår i at trænge op i tagrummet. (slagregn kan ikke trænge ind her – Fygesne derimod vil altid kunne trænge ind, når der er den foreskrevne ventilation til et tagrum)
Ad 6.. Fejl og forsømmelser:	Det er min opfattelse, at den nedbrudte og defekte tagpap har været visuel konstaterbar ved BB's besigtigelse. Forholdet skulle have været beskrevet i tilstandsrapporten og have haft karakteren K3, da der nu er risiko for at regnvand kan trænge om bag tagrenden og forvolde følgeskade på underliggende bygningsdel. Ligeledes burde der have været en forklarende note og forholdet. De manglende fugleklodser har ligeledes været visuelt konstaterbare ved BB's besigtigelse og skulle derfor have været beskrevet med karakteren K3, da der også her er risiko for følgeskade på anden bygningsdel, såfremt fugle, eller mår trænger ind og ødelægger isoleringen.
Ad 6.. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Montering af ny "fodbliks inddækning" langs østfacade skønnes at kunne udføres for kr. 4.000,- (Evt. følgeskade af trænedbrydning i spær og udhæng, anslås at kunne holdes inden for kr. 5.000,-) Montering af fugleklodser ved begge tagsider, anslås at kunne udføres for kr. 4.500,-
Ad 6. Forbedringer:	Den interimistiske tagpap inddækning skønnes at have udlevet den forventede levetid, men der sættes en forbedringsdel på 80%. Såfremt fugleklodserne havde været monteret fra starten ville de på opførelsestidspunktet have været udført i træ og dermed have været delvist nedbrudt. Erfaringsmæssigt har "bølgeklodserne" tilbøjelighed til at falde af med tiden. Forbedringsdelen sættes derfor til 80 %

Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6.. Eventuelt	Både inddækning og bølgeklodser dækkes af xx.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7: . ---- Inddækning ved vindskede mod nord er monteret forkert.	Vindskedeinddækning ved nordgavl på tagflade mod vest er monteret modsat, så overfladevand ledes ind under inddækningen. Der kunne ikke umiddelbart konstateres trænedbrydninger som følge af forholdet. Men dette kan dog ikke udelukkes at være tilfældet når inddækningen demonteres. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 7. Konklusion:	Udførelsen af vindskedeinddækningen er ikke korrekt håndværksmæssigt udført og kan lede til bygningskade på anden bygningsdel.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Den fejlmonterede inddækning har været visuel konstaterbar ved BB's besigtigelse og burde derfor have været nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3, da den kan medføre følgeskade på anden bygningsdel.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ommontering af vindskedeinddækning på vest tagflade ved nordgavl anslås at kunne udføres for kr. 1.500,- <u>Evt.</u> råds-kade anslås at kunne udbedres for kr. 2.000,-
Ad 7. Forbedringer:	Forbedringsandelen for både inddækning og træværk anslås til 30 %
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt	Inddækningen er dækket af ejerskifteforsikringen Trænedbrydningerne er dækket af xx forsikring

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8. ---- Der er åbent direkte ind til loft ved gavlhjørne mod NV	Lukning af udhæng omkring tagedløb ved nordgavl udfor havestue, er interimistisk og ikke håndværksmæssigt udført. Inde fra loft kan der ses beskadigelse af isoleringen ud for åbningen. Antagelig skade fra husmår, da der kunne observeres efterladenskaber fra husmår. Dog i mindre omfang. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 8. Konklusion:	Åbningen kan give anledning til at fugle, katte og husmår kan trænge ind på loft. Den beskedne mængde efterladenskaber, som kan ses på loftet og som sandsynligvis stammer fra en husmår, indikere at mår angrebet er af relativ nyere dato, eller at mår angrebet, har været kortvarigt.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke med vished sandsynliggøres, at skader på isolering har været visuelle konstaterbare under BB's besigtigelse for et år siden. Den visuelle indikation på en "skadelig" åbning set udefra fra terræn, vurderes ikke af en størrelse eller omfang, så det for en bygningssagkyndig ved en normal husbesigtigelse vil give anledning til en bemærkning i en tilstandsrapport. Det skønnes derfor <u>ikke</u> at det kan klandres BB, at denne ikke har gjort bemærkninger af forholdet i en tilstandsrapport.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Lukning af udhæng, samt udskiftning af defekt isolering, anslås, at kunne udføres for kr. 2.000,-
Ad 8. Forbedringer:	"skader " er placeret i områder uden vejrligspåvirkninger. Derfor ingen forbedringsandel.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad 8. Eventuelt	Reparation dækkes af xx.
-----------------	--------------------------

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. ---- Vindskeder mod syd er rådne og skævvredne.	Vindskeder mod syd er skævvredne og har partielt trænedbrydning. Skævvridningen ses markant ved kip. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 9. Konklusion:	At vindskeder er skævvredne kan ikke anses som en decideret skade, da det kan være normalt for større træimensioner. Er derfor snarer et kosmetisk fænomen. Derimod, er trænedbrydningen en visuel konstaterbar skade.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Da både skævvridningen af vindskeden, samt den partielle trænedbrydning har været så fremskredne allerede i oktober, hvor der foretages en skadesanmeldelse, må det antages, at skadeforholdet har været visuelt konstaterbart i et niveau, hvor det bør forventes, at en bygningssagkyndig kan iagttage og bemærke forholdet. Det vurderes derfor som en fejl, at BB ikke har bemærket trænedbrydningen i vindskeden, som skulle have haft Karakteren K2. Endvidere skævvridningen i vindskeden, der dog ikke i sig selv indbyder til en skadeudvikling og derfor burde have være bemærket med karakteren K0.
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af vindskeden anslås at kunne udføres for Kr. 5.000,-
Ad 9. Forbedringer:	Ud fra gængse levetidstabeller, vurderes forbedringsandelen til 50 %
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad 9. Eventuelt	Rådskader dækkes af xxforsikring
-----------------	----------------------------------

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. ---- Rådskader ved havestuens skydedørsparti er utilstrækkeligt beskrevet.	Der kan konstateres trænedbrydning i skydedørspartierne i havestuen <u>både mod syd og vest</u> . trænedbrydningen forefindes både i ramme- og karmparti forneden, samt i både de gående og faste partier. Primært omkring hjørnesamlinger. De nu visuelle forhold er mere markant ved skønforretningen, end under BB's besigtigelse, i det en tømrer har kradset op i træværket. BB har i tilstandsrapporten med karakteren K2 angivet: "Skydedør <u>mod syd</u> har lettere trænedbrydning nederst i rammetræ".
Ad 10. Konklusion:	Det skal fastslås, at en "skydedør" består <u>af både et gående – og et fast parti</u> .
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Det må fastslås, at BB med sin beskrivelse i rimeligt omfang har beskrevet de konstaterbare forhold, for så vidt angår skydedørspartiet <u>mod syd</u> . (selvom det havde været mere tydeligt for en lægmand, såfremt BB havde anvendt betegnelsen "skydedørsparti og ikke blot ordet "skydedør"). Derimod, anses det som en fejl, at BB ikke har beskrevet de trænedbrydningerne i skydedørspartiet <u>mod vest</u> . dette forhold må også anses for at have været visuelt konstaterbart under BB's besigtigelse.
Ad. 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes, at skaderne på skydedørspartiet mod vest har kun har et mindre omfang, så det lader sig gøre, at foretage en partiel reparation. Reparationen anslås at kunne udføres for kr. 3.000,-
Ad10. Forbedringer:	Da Havestuen er opført i 1988, vurderes forbedringsandelen til 25 %

Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad10. Eventuelt	Rådskeer dækket af xxforsikring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad11. ---- Sternen og dele af tagkonstruktion mod SV er delvist rådden som følge af mangelfuld tilpasning af tagflade – tagrende og sternkantinddækning.	Der kan konstateres trænedbrydning i sternbrædder, samt spærender på havestuen. Skaderne er en følge af en ikke korrekt håndværksmæssig udførelse af tagafslutning ved tagrende, samt af en mangelfuld sternkantinddækning. Endvidere kan der konstateres en større revne i plasttag ved hjørne mod sydvest. BB har i tilstandsrapporten anført følgende med karakteren K1: " Sternbrædder er sol - og vindtørre og maling skaller af. Note: der er risiko for at materiale nedbrydes."
Ad 11. Konklusion:	De påpegede mangler og ukorrekte håndværksmæssige udførelser, er årsag til de nu konstaterbare skader.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	For så vidt angår trænedbrydningen i sternbrædder, anses dette forhold at være til dels korrekt beskrevet af BB. Karakterangivelsen er dog fejlagtigt angivet med k1. Da sternbrædderne er under nedbrydning, skulle karakteren K2 have været anvendt. Det anses som en fejl, at BB ikke har beskrevet defekten i tagpladen, som bære præg af at have været defekt over længere tid og også ved BB's besigtigelse. Ligeledes anses det som en fejl, at BB ikke har bemærket forholdet omkring tagpladernes afslutning ved tagrenden, samt den utilstrækkelige sternkapsel.
Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af sternbrædder medtages ikke, da de anses at være bemærket i tilstandsrapporten.

	Anslåede udbedringsomkostninger for tagplade, og udskiftning af udhængsbrædder, samt rep. af spærender. Kr. 5.000,-
Ad11. Forbedringer:	Ud fra havestuens alder vurderes forbedringsandelen til 25 %
Ad11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad11. Eventuelt	Inddækningen er dækket af ejerskifteforsikringen Trænedbrydningerne er dækket af xxforsikring