

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11094

Besigtigelsesdato:	
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Husets nordgavl på 1. sal sidder løst 2. Carportens tag er utæt 3. Mangelfuld ventilation i tagkonstruktionen og mangelfuld dampspærre 4. Nedbrudte bjælker ved altan i sydgavl 5. Mangelfulde VVS-installation i thékøkken 6. Synligt kloakrør ved hoveddør 7. Mangelfuld fastgørelse af armatur ved spabad 8. Facadebeklædning ved kvist mod vest er nedbrudt 9. Revne i murværk over gargeport 10. 4 punkterede termoruder 11. Etageadskillelse knager
Klagers påstand:	KL anfører, at alle forhold burde fremgå af tilstandsrapporten og gør krav på udbedringsomkostninger, subsidiært dækning af selvrisko for de skader, der dækkes af ejerskifteforsikringen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Alle forhold afvises med følgende begrundelser: 1. Kan ikke ses ved en visuel undersøgelse 2. Er dækket af rapportens beskrivelse 3. Skjult forhold 4. Køber er oplyst om forholdet 5. VVS-installationers funktion er ikke en del af huseftersynet 6. Ikke en skade 7. Sælger oplyser, at det er autoriseret udført 8. Kan ikke synes fra terræn 9. Under bagatelgrænsen 10. Forbehold i rapporten for punkterede ruder 11. Ikke en skade

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	15 grader, overskyet Vejret påvirkede ikke vurderingen
Øvrige forhold:	Ingen yderligere oplysninger Der er redegjort for placeringen af de forskellige bygningsdele på foto nr. 1.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Ejendommen er en villa fra 1977, med udnyttet tagetage, antageligt ændret i 1980 og således ikke original. Facadebeklædningen i nordgavlen er placeret helt ude under første gavlspær, jf. foto 2, og bjælkelaget er ikke understøttet på den udkragede del af etageadskillelsen. Konstruktionen er ikke stabil, hele gavlen "giver sig" når vinduet åbnes og lukkes. Etagedækket gynger lidt og er sunket ca. 5 mm på de yderste 50 cm, jf. foto 3.
Ad 1. Konklusion:	Forholdet kan iagttages ved en visuel besigtigelse og er ikke ændret siden besigtigelsen. Forholdet har derfor været synligt da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet bør fremgå af en retvisende tilstandsrapport med en K1-anmærkning i hovedgruppe 8, tagkonstruktion. Konstruktionen er ikke opbygget og understøttet korrekt, omvendt har den stået sådan siden 1980 (vurderet ud fra dateringen i termoruderne i gavlen), og der skønnes ikke at være tale om risiko for svigt i konstruktionen. Karakteren sættes derfor til K1.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KL har indhentet tilbud fra en lokal håndværker på ubedring af forholdet: Bjælkelaget og gavlen kan forstærkes for 13.500 kr, inkl. moms. Overslaget virker rimeligt. Nødvendig malerreparation skønnes til 5.000 kr, inkl. moms.

	Forholdet kan udbedres for 18.500 kr, inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	En udbedring kan ikke betragtes som en forbedring og er ikke levetidsforlængende for konstruktionen. Forbedringsandelen sættes til 0%.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	KL oplyser, at forholdet er anmeldt overfor ejerskifteforsikringen og er accepteret som dækningsberettiget.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Carporten er opført med tag af betontagstenen, oplagt på bjælkespær med ensidigt fald. Taghældningen er opmålt til 6 grader, jf. foto 4. KL bemærker, at hældningen er så lav, at vandet løber baglæns og drypper ned i carporten når det regner, jf. foto 5. Taget er ikke tætsluttende langs tilstødende bygningsdele. Der er ingen inddækninger langs tagets kanter.
Ad 2. Konklusion:	Forholdet kan iagttages ved en visuel besigtigelse og er ikke ændret siden besigtigelsen. Forholdet har derfor været synligt da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den lave taghældning er bemærket med en K2-anmærkning i tilstandsrapporten. De manglende inddækninger er bemærket med en K1-bemærkning i tilstandsrapporten. Risikoen for tilbageløb af regnvand eller for kondensdryp er ikke nævnt eksplicit, hvilket ikke kan ses som en fejl, da taget alene kan betragtes som en overdækning. Forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet kan udbedres ved at opsætte et undertag, hvilket kræver de- og genmontering af tagstenene. Omkostningerne skønnes til ca. 9.000 kr, inkl. moms

Ad 2. Forbedringer:	Arbejdet skønnes at være ren forbedring og forbedringsandelen sættes derfor til 100 %. Løsningen er ikke levetidsforlængende for konstruktionen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	KL oplyser, at forholdet er anmeldt overfor ejerskifteforsikringen. Der er endnu ikke taget stilling til, om det er dækningsberettiget.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 3. Der kunne konstateres følgende:

Spærkonstruktionen er dækket af Monarfol-undertag og isoleringen over skråvæggene er ført helt ud til undertaget. Der er ingen, eller stærkt begrænset, ventilation i konstruktionen, jf. foto 6.

Vandrette lofter og skrålofter på 1. sal er beklædt med profilbrædder. I området omkring loftlemmen – og antageligt i hele tagetagen – er der ingen dampspærre i skråvæggene. Dampspærren slutter med en afskåret kant umiddelbart ved siden af loftlemmen, jf. foto 11.

Loftlemmen er opbygget af profilbrædder og er ikke damptæt.

Loftrummet er fuldt tilgængeligt med rimelige adgangsforhold og med en rimelig firhøjde.

I loftrummet ses tydelige spor efter lang tids massive fugtproblemer med konvektion fra underetagen som følge af en mangelfuld dampspærre og kondens på undertaget som følge af mangelfuld ventilation.

Fugtproblemet har stået på længe:

- spær er opfugtede (op til ca. 27 % fugt i spærhovedet), jf. foto 8 og 12
- isoleringen er stærkt misfarvet af mug og skimmel, jf. foto 7 og 11
- undertaget er i flere områder dækket af mug og skimmel, jf. foto 8 og 9
- isoleringen er forsøgt fjernet, nogen har for år tilbage forsøgt at udbedre forholdet ligesom der er eftermonteret uautoriserede ventilationskraver i undertaget

Fugtproblemet er så massivt, at galv. træk-bånd er begyndt at ruste, jf. foto 10.

Ad 3. Konklusion:	Alle tre forhold kan iagttages ved en visuel besigtigelse og er ikke ændret siden tilstandsrapporten blev udarbejdet: Den utætte loftlem er umiddelbart synlig. Den mangelfulde dampspærre kan iagttages umiddelbart ved siden af loftlemmen uden af isoleringsmåtterne fjernes. Det kræver ingen destruktiv undersøgelse at erkende forholdet. Den mangelfulde ventilation og fugtproblemet kan ikke iagttages ved området umiddelbart ved loftlemmen, men er tydeligt allerede 2 – 3 meter nord for lemmen. Der er ikke taget forbehold for adgangen til rummet under punktet ad. 2 på rapportens side 6 og forholdet har derfor været synligt da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Den utætte loftlem er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være bemærket med en K3-anmærkning under punkt 5.4, med henvisning til risiko for kondensdannelse i tagrummet. Den mangelfulde dampspærre er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være bemærket med en K3- eller UN-bemærkning under punkt 8.13, dampspærre, med henvisning til risiko for konvektion af rumluft op i tagrummet. Den mangelfulde ventilation er nævnt i tilstandsrapporten med en K1-bemærkning under punkt 8.11. Forholdet burde anmærkes med en UN-bemærkning under samme punkt med anbefaling af en nærmere undersøgelse af konstruktionen og af misfarvningen af spær og mineraluld. Der henvises her til håndbogens kap. 3, side 18.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl.	Omfanget af den nødvendige reparation kan

moms:	ikke fastslås uden en nærmere undersøgelse af konstruktionen og en analyse for skimmelsvamp. Umiddelbart skønnes det nødvendigt at åbne taget, udskifte al isolering, afvaske spær og undertag, opsætte dampspærre på skunkvægge, skråvægge og lofter, opsætte ny beklædning samt afsluttende malerbehandling. Udgiften hertil skønnes til ca. 140.000 kr, incl. moms, men omkostningen kan forøges væsentligt såfremt det måtte vise sig at være skimmelsvamp i konstruktionen.
Ad 3. Forbedringer:	En udbedring kan ikke betragtes som en forbedring og er ikke levetidsforlængende for konstruktionen. Forbedringsandelen sættes til 0%.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3. Eventuelt:	KL oplyser, at forholdet er anmeldt overfor ejerskifteforsikringen og er accepteret som dækningsberettiget.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Ved husets sydgavl er der på 1. sal indbygget en altan i tagkonstruktionen. Gulvet på altanen er dækket med terrassebrædder og undersiden var, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, underbeklædt med trapezplader. KL har konstateret en rådskade i den bærende bjælkekonstruktion. Skaden er anmeldt til ejerskifteforsikringsselskabet, der har anerkendt forholdet som dækningsberettiget. Skade er udbedret og rådskaden kan ikke længere konstateres. Skaden fremgår af billede D1 i sagens bilag 4.
Ad 4. Konklusion:	Forholdet skønnes at kunne have været iagttaget ved besigtigelsen. En mistanke om nedbrudt træ i bærebjælkerne kunne umiddelbart have været undersøgt ved en simpel indstiksundersøgelse med en syl eller en kniv i mellemrummet mellem terrassebrædderne. Forholdet har derfor været synligt da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Der henvises her til sagens bilag 4, billede D1, der viser den konstruktionen, før udbedring af skaden.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er i tilstandsrapporten beskrevet med en K2-anmærkning under afsnit 6.1 med en tekst, der konstaterer kraftige nedbøjninger i konstruktionen. En sådan konstatering på en kendt og sårbar konstruktion burde udløse en nærmere undersøgelse.

	Forholdet burde have været beskrevet med en K3-anmærkning med en tekst der henleder opmærksomheden på nedbrudt træ i gavlaltanens bærebjælker. Forholdet er derfor ikke retvisende beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet skønnes at kunne udbedres for ca. 8.000 kr, inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Altanbrædderne er antageligt fra 1980 og en udskiftning er levetidsforlængende. Forbedringsandelen fastsættes til 80 % med henvisning til Skafor's levetidstabeller for trædele med mangelfuld vedligeholdelse i udsat miljø.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 4. Eventuelt:	KL oplyser, at forholdet er anmeldt overfor ejerskifteforsikringen og er accepteret som dækningsberettiget.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	På 1. sal er der opsat et thé-køkken. Vand og el er ikke tilsluttet. KL erfarede, da han tømte et akvarium i vasken, at afløbet heller ikke er tilsluttet. Røret endte blindt i vaskeskabet i det underliggende køkken. Installationerne er delvist demonteret ved skønsforretningen.
Ad 5. Konklusion:	Installationerne er fjernet og det kan ikke vurderes om forholdet har været synligt da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	VVS-installationers funktion er ikke omfattet af Huseftersynsordningen og det kan derfor ikke siges at være en fejl, at forholdet ikke er noteret.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Thé-køkkenet har antageligt tidligere været tilsluttet vand og afløb. Skønnes at kunne gentilsluttes for ca. 1.000 kr, inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Omkostningen kan ikke siges at være en forbedring.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Til venstre for hoveddøren er et kloakrør ført ud gennem soklen ca. 10 cm over terrænniveauet. Røret er en del af en nedføring af en nyere faldstamme og røret forsvinder straks ned i jorden, jf. foto 13. Bøjningen er delvist skjult af en forhøjet cementflise. En tilsvarende flise er placeret ved trappens højre side. Forholdet er alene af visuel karakter og har ingen praktisk betydning.
Ad 6. Konklusion:	Rørbøjningen er delvist dækket af cementflisen og har antageligt ikke været umiddelbart synlig ved besigtigelsen. En konstatering af forholdet kræver, at flisen fjernes, hvilket er udenfor Huseftesynsordningens omfang.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke noteret i tilstandsrapporten, hvilket ikke kan siges at være en fejl. Hvis forholdet havde været erkendt kunne BS have noteret bemærkningen i tilstandsrapporten med en K0-bemærkning i afsnit 10. Det kan ikke siges at være en fejl at forholdet ikke er bemærket.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En udbedring skønnes at kunne udføres for ca. 1.000 kr, inkl. moms.

Ad 6. Forbedringer:	Omkostningen kan ikke siges at være en forbedring. Forbedringsandelen sættes til 0%.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 6. Eventuelt:	KL oplyser, at forholdet er anmeldt overfor ejerskifteforsikringen. Der er endnu ikke taget stilling til, om det er dækningsberettiget.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	I stueetagen er der etableret et stort badværelse ved en modernisering, antageligt i 1990'erne. Ved ombygningen er der opstillet et spabad ved en let forsatsvæg. Armaturet til spabadet er vægmonteret i den pågældende forsatsvæg. Installationen er ikke afsluttet med de korrekte vægdåser og armaturet er løst. Kan vippes ca. 2 cm i forhold til et vandret og på væggen vinkelret plan, jf. foto 14. Vådrumstætningen omkring rørgennemføringen er mangelfuld og konstruktionen er ikke tæt.
Ad 7. Konklusion:	Forholdet kan iagttages ved en visuel besigtigelse og er ikke ændret siden besigtigelsen. Forholdet har derfor været synligt da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke bemærket i tilstandsrapporten, men burde være anmærket med en K3-bemærkning i afsnit 9 / rørgennemføring med henvisning til en mangelfuld vådrumstætning som følge af en forkert fastgørelse af armaturet. Tilstandsrapporten er således ikke retvisende.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet skønnes at kunne udbedres for ca. 3.500 kr, inkl. moms og inkl. reetablering af vægbeklædningen.

Ad 7. Forbedringer:	Omkostningen kan ikke siges at være en forbedring. Forbedringsandelen sættes til 0%.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 7. Eventuelt:	KL oplyser, at forholdet er anmeldt overfor ejerskifteforsikringen. Der er endnu ikke taget stilling til, om det er dækningsberettiget.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 8. Der kunne konstateres følgende:

Beklædningen over vinduet i den sydvestlige kvist er opbygget af malerbehandlet, profileret østenfinér, jf. foto 1 og 15.

Beklædningen er delvist nedbrudt. KL forklarer at "han kunne stikke en finger gennem pladen".

Rådskaden er placeret over vinduet på kvistens frontparti i ca. 5 – 5,50 meters højde.

Ad 8. Konklusion:

Rådskaden er lokaliseret i en højde hvor det ikke kan forventes at den bygningssagkyndige kan foretage indstiksprøver i træværket for at undersøge for råd.

Det er ikke muligt at nå konstruktionen med den anbefalede stigelængde.

Der er ikke taget forbehold for konstruktionens tilgængelighed under punkt ad. 2 på rapportens side 6 og det må derfor forventes at konstruktionen er forsøgt besigtiget på anden vis, f.eks. rent visuelt fra tagfoden.

Skader bag malerbehandlingen på profilerede plader kan være ganske svære at spore og det er derfor tvivlsomt om den sagkyndige har haft mulighed for at konstatere skaden før der blev pillet hul i overfladen.

Ad 8. Fejl og forsømmelser:

Hvis forholdet havde været erkendt skulle BS have noteret bemærkningen i tilstandsrapporten med en K2-bemærkning i afsnit 8.5, træværk.

Forholdet er ikke noteret i tilstandsrapporten, men det kan ikke siges at være en fejl, da den sagkyndige antageligt ikke har haft mulighed for at erkende forholdet.

	.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Beklædningen på kvistens frontparti kan udskiftes for ca. 3.000 kr, inkl. moms og malerbehandling af træværket.
Ad 8. Forbedringer:	Kvistbeklædningen er antageligt fra 1980 og en udskiftning er levetidsforlængende. Forbedringsandelen fastsættes til 80 % med henvisning til Skafor's levetidstabeller for trædele med mangelfuld vedligeholdelse i udsat miljø. .
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 8. Eventuelt:	KL oplyser, at forholdet er anmeldt overfor ejerskifteforsikringen. Der er endnu ikke taget stilling til, om det er dækningsberettiget.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Garagen (bygning B i tilstandsrapporten) er opført med teglmure og med et muret stik over garageporten. Stikket er delvist hvælvet i begge sider, jf. foto . Bygningen har ensidig taghældning og i hjørnet mod sydvest – hvor murværket er tyndest mellem det hvælvede stik over portåbningen og tagfladen – ses en revne gennem det murede stik og det overliggende murværk, jf. foto 16. Murværket er knækket igennem og kan røkes lidt op og ned. Stikket og muren er dog selvbærende.
Ad 9. Konklusion:	Forholdet kan iagttages ved en visuel besigtigelse og er ikke ændret siden besigtigelsen. Forholdet har derfor været synligt da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Forholdet er bemærket i den forrige tilstandsrapport (H-xx / 03.12.2009).
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke bemærket i tilstandsrapporten, men burde være anmærket med en K1-bemærkning i afsnit 3.1 / murværk (bygn. B) med henvisning til revner i stikket over porten. Tilstandsrapporten er således ikke retvisende for forholdet.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet skønnes at kunne udbedres for ca. 1.500 kr, inkl. moms ved en forstærkning af konstruktionen og en omfugning af området.

Ad 9. Forbedringer:	Omkostningen kan ikke siges at være en forbedring. Forbedringsandelen sættes til 0%.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 9. Eventuelt:	KL oplyser, at forholdet er anmeldt overfor ejerskifteforsikringen. Der er endnu ikke taget stilling til, om det er dækningsberettiget.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	Ved skønsforretningen kunne det konstateres at termoruderne i 2 ovenlysvinduer på 1. sal, i altandøren på 1. sal samt i et vinduesparti i sydgavlen i stueetagen er punkterede. I alt er fire ruder punkterede. Termoruderne er datostemplede i 1980.
Ad 10. Konklusion:	Vejr-, lys- og rengøringsforholdene på besigtigelsestidspunktet er afgørende for, om den sagkyndige har mulighed for at konstatere punkterede termoruder eller ej. Det kan ikke påvises at forholdet kunne konstateres ved besigtigelsen. Sælger svarer "ved ikke" til spørgsmål 4.1 om dugruder. Der er under punktet ad. 3 på rapportens side 6 taget forbehold for punkterede termoruder.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Hvis forholdet havde været erkendt skulle BS have noteret bemærkningen i tilstandsrapporten med en K2-bemærkning i afsnit 4.2, vinduer. Forholdet er ikke noteret i tilstandsrapporten, men det kan ikke siges at være en fejl, da den sagkyndige antageligt ikke har haft mulighed for at erkende det. KL bemærker i sagen at de punkterede ruder er noteret i tidligere tilstandsrapport fra 2006. Jf. Håndbogens pkt. 4.01 skal kun den senest udarbejdede tilstandsrapport ligge til grund for synet. Der er udarbejdet en rap-

	port den 03.12.2009 (H-xx). De punkterede ruder er ikke anført i denne. .
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af de punkterede termoruder skønnes at kunne udføres for ca. 5.000 kr, incl. moms.
Ad 10. Forbedringer:	Omkostningen kan ikke siges at være en forbedring. Termoruderne er fra 1980.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 11. Der kunne konstateres følgende:	Etageadskillelsen er udført som et træbjælkelag, antageligt med et undergulv af gulvspånplader. Gulvet er dækket af faste tæpper, lamelparketgulve hhv. vinyl i badeværelset. KL klager over voldsomme knirkelyde ved normal gang på gulvet. Ved besigtigelsen knirkede <i>gulvet</i> i et normalt og for konstruktionen forventeligt omfang. <i>Dørenes bundstykker</i> knirkede mere end normalt.

Ad 11. Konklusion:	Forholdet kan iagttages ved en bygningsgennemgang og er ikke ændret siden besigtigelsen. Forholdet har derfor været konstaterbart da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skønnes at være bagatelagtigt og sædvanligt og falder udenfor Huseftersynsordningens omfang, jf. rapportens side 3. Forholdet er ikke bemærket i tilstandsrapporten, hvilket skønnes at være korrekt. Hvis forholdet skulle medtages, skulle det noteres med en K0-bemærkning i afsnit 6.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet kan ikke beløbssættes uden en destruktiv undersøgelse af konstruktionens opbygning.
Ad 11. Forbedringer:	Forholdet kan ikke vurderes uden en destruktiv undersøgelse af konstruktionens opbygning.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.