

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14017

Besigtigelsesdato:	Onsdag, den 2. april 2014, kl. 14:00
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:

Bygning A:

1. Rygningsmørtel har revner og begyndende nedbrydning
2. K21-tagsten er opfugtede på bagsiden i tagrummet
3. PUR-skum ved skorsten
4. Aftræksrør fra toilet er ikke kondensisoleret i tagrummet
5. Spær og lægter er opfugtede i tagrummet
6. Nedbrydning i stolper under altan
7. Fuge ved kælderdoor mangler
8. Nedbrudte vinduer, stuevinduer "hænger"
9. Nedbrud i terrassedør og skydedør
10. Saunadør fugtskadet
11. Kældergulve er ujævne
12. Klinker i vaskerum mangler vedhæftning
13. Løbemærker på kældervæg
14. Klinker i bad i stueetagen mangler vedhæftning
15. Vægfliser i bruseniche i kælder mangler vedhæftning
16. Væg over badekar er malerbehandlet
17. Revnede fuger langs badekar
18. Hjørnefuger i bruseniche i kælderen er revnede
19. Gulvafløb i toiletrum i kælder har synlig betonkant
20. Utæthed ved aftræksrør fra kældertoilet
21. Afløb/faldstamme er delvist indmuret i kælderen

Bygning B:

22. Tagpap med overfladenedbrydning
23. Skjolder på undersiden af finérplader
24. Tagnedløb simpel udført
25. Spærkonstruktionen er forlænget
26. Nedbrudte mørtelfuger
27. Revner og forskubbet murværk ved dør
28. Rådeskader i træbeklædning
29. Simpel trædør med opfugtning og revner

Klagers påstand:	KL påberåber, at samtlige forhold har været konstaterbare ved synet i 2012 og burde fremgå af tilstandsrapporten. KL ønsker samtlige forhold udbedret og en kompensation, svarende til udbedringsomkostningen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS vurderer, at den udarbejdede tilstandsrapport har været retvisende og afviser at der er begået fejl.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	10 grader, overskyet og kraftig regn. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en villa i 1 plan med fuld kælder, opført i 1972. Se orienteringsbilledene 1 og 2. KL købte ejendommen i 2012 på baggrund af den indklagede tilstandsrapport. KL har gennemført en større renovering af ejendommen, men har af personlige årsager måttet sætte huset til salg igen. Der er udarbejdet en ny tilstandsrapport i efteråret 2013. Rapporten påpeger en række forhold, der ikke fremgår af den rapport, som KL købte huset efter. KL påklager de forhold, der er nævnt i 2013-rapporten, men som ikke fremgår af 2012-rapporten og som ikke er ændret ved ombygningen i den mellemliggende periode.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Rygningsmørtel har revner og begyndende nedbrydning
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Taget er dækket af K21-tagsten og rygningen er udmuret med mørtel. Der ses ikke skader på hverken rygning eller tagsten. Der ses alene ubetydelige afskalninger på enkelte tagsten. Se foto 3.
Ad 1. Konklusion:	Forholdene har været identiske ved synet i 2012.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger om revnede rygninger eller afskalninger på teglsten i 2012-rapporten, hvilket er korrekt. Den indklagede tilstandsrapport er <i>retvisende</i> for forholdet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring
Ad 1. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>2. K21-tagsten ses opfugtede på bagsiden i tagrummet</i>
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Tagrummet er besigtiget umiddelbart efter særdels kraftig regn. Der ses ingen opfugtning af tagsten i tagrummet og der er ingen tegn på skader. Se foto 4 .
Ad 2. Konklusion:	Forholdene har været identiske ved synet i 2012.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger om opfugtning i tagrummet i 2012-rapporten, hvilket er korrekt. Den indklagede tilstandsrapport er <i>retvisende</i> for forholdet.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring
Ad 2. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	3. PUR-skum ved skorsten
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	På bagsiden af skorstenen er der fuget med PUR-skum i et begrænset omfang. Skummet er ikke ført ned over lægterne. Der er ingen opfugtning og der ses ingen skader. Se foto 5.
Ad 3. Konklusion:	Forholdet vurderes at have været synligt ved besigtigelsen i 2012.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i 2012-rapporten men skal noteres med en K1-anmærkning i en retvisende tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er derfor <i>ikke retvisende</i> i beskrivelsen af forholdet.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skummet kan umiddelbart afrenses. Vurderes at kunne udføres for ca. 1.000 kr.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen forbedring
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	4. Aftræksrør fra toilet er ikke kondensisoleret i tagrummet
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Aftræksrøret fra et gæstetoilet i kælderen er ikke kondensisoleret ved gennemføringen i tagrummet. Røret er ca. 40 cm langt og der ses ingen tegn på skader. Se foto 6.
Ad 4. Konklusion:	Forholdet vurderes at have været synligt ved besigtigelsen i 2012.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i 2012-rapporten men skal noteres med en K1-anmærkning i en retvisende tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er derfor <i>ikke retvisende</i> i beskrivelsen af forholdet.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Aftræksrøret kan uden videre kondensisoleres. Kan udføres for ca. 600 kr.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen forbedring
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>5. Spær og lægter er opfugtede i tagrummet</i>
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Tagrummet er besigtiget umiddelbart efter særdels kraftig regn. Der ses ingen opfugtning af spær og taglægter i tagrummet og der er ingen tegn på skader. Se foto 4 .
Ad 5. Konklusion:	Forholdene har været identiske ved synet i 2012.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger om opfugtning i tagrummet i 2012-rapporten, hvilket er korrekt. Den indklagede tilstandsrapport er <i>retvisende</i> for forholdet.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring
Ad 5. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Nedbrydning i bunden af stolper under altan</i>
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Altankonstruktionen er udført som en stolpekonstruktion af trykimprægneret træ. I alt 13 stolper, der alle er holdt fri fra terrænet og fastgjort med stolpesko. Se foto 7. Der ses ingen skader – alle 13 stolper er friske i bunden.
Ad 6. Konklusion:	Forholdene har været identiske ved synet i 2012.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger om rådskader i stolperne i 2012-rapporten, hvilket er korrekt. Den indklagede tilstandsrapport er <i>retvisende</i> for forholdet.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring
Ad 6. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>7. Fuge ved kælderdoor mangler</i>
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Ved kælderdoor mod øst mangler der fuger mellem dør og murværk. Se foto 8. Der ses ingen skader, hverken ind- eller udvendigt.
Ad 7. Konklusion:	Forholdet vurderes at have været synligt ved besigtigelsen i 2012.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i 2012-rapporten men skal noteres med en K1-anmærkning i en retvisende tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er derfor <i>ikke retvisende</i> i beskrivelsen af forholdet.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Døren kan uden videre fuges. Kan udføres for ca. 800 kr.
Ad 7. Forbedringer:	Ingen forbedring
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>8. Nedbrudte vinduer, stuevinduer "hænger"</i>
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	Vinduerne er delvist udskiftet. De ældste vinduer ses med mindre afskalninger på glaslister, men der ses intet nedbrudt træ. Se foto 9. Stuevinduet mod vest har en ganske lille nedbøjning mellem topkarmen og vinduesrammen. Der ses ingen skader og forholdet er uden betydning.
Ad 8. Konklusion:	Forholdene har været identiske ved synet i 2012.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger om nedbrudt træ eller nedbøjning i vinduer i 2012-rapporten, hvilket er korrekt. Den indklagede tilstandsrapport er <i>retvisende</i> for forholdet.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring
Ad 8. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>9. Nedbrud i terrassedør og skydedør</i>
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	De udvendige døre er delvist udskiftet. De ældste døre ses med mindre afskalninger på glaslister, men der ses intet nedbrudt træ. Se foto 10 .
Ad 9. Konklusion:	Forholdene har været identiske ved synet i 2012.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger om nedbrudt træ eller delamineringer i døre i 2012-rapporten, hvilket er korrekt. Den indklagede tilstandsrapport er <i>retvisende</i> for forholdet.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring
Ad 9. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	10. Saunadør fugtskadet
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	Saunadøren i kælderen er skjoldet af fugt på bundstykket og den nederste del af dørbladet. Se foto 11. Der måles ingen opfugtning og ses ingen skader. Forholdet er alene af kosmetisk karakter.
Ad 10. Konklusion:	Forholdet vurderes at have været synligt ved besigtigelsen i 2012.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i 2012-rapporten men skal noteres med en K0-anmærkning i en retvisende tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er derfor <i>ikke retvisende</i> i beskrivelsen af forholdet.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Træværket kan afrenses for ca. 800 kr.
Ad 10. Forbedringer:	Ingen forbedring
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>11. Kældergulve er ujævne</i>
Ad 11. Der kunne konstateres følgende:	Kældergulve er dækket med forskellige belægninger og under disse mærkes små ujævnheder i terrændækket i et ganske normalt omfang. Der ses ingen skader eller tegn på skader.
Ad 11. Konklusion:	Forholdene har været identiske ved synet i 2012.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger om ujævnheder i 2012-rapporten, hvilket er korrekt. Den indklagede tilstandsrapport er <i>retvisende</i> for forholdet.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring
Ad 11. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>12. Klinker i vaskerum mangler vedhæftning</i>
Ad 12. Der kunne konstateres følgende:	I vaskerummet/baggangen i kælderen mangler flere klinker fuld vedhæftning til underlaget. Der er anvendt grove teglklinker og der ses ingen skader eller tegn på skader. Der er opstillet en vaskemaskine i rummet, men der er intet gulvafløb og det er derfor ikke et vådrum.
Ad 12. Konklusion:	Forholdene har været identiske ved synet i 2012.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er registreret med en K1-bemærkning under pkt. 7.2 i 2012-rapporten. Beskrivelsen og karakterangivelsen er korrekt. Den indklagede tilstandsrapport er <i>retvisende</i> for forholdet.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring
Ad 12. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 12. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	13. Løbemærker på kældervæg
Ad 13. Der kunne konstateres følgende:	På en kældervæg i et depotrum mod nord-vest, ses lodrette løbemærker af spartelmasse, stammende fra en udspartling af køkkengulvet i stueetagen. Se foto 12. Der ses ingen skader og forholdet er alene kosmetisk.
Ad 13. Konklusion:	Begge parter bekræftede ved skønsmødet at sælger havde haft et stort skab stående op ad den pågældende væg. Det vurderes derfor at BS ikke har haft mulighed for at konstatere forholdet ved huseftersynet.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Såfremt forholdet kunne konstateres skulle det beskrives med en K0-bemærkning under pkt. 5.2 i en retvisende tilstandsrapport. Da BS ikke umiddelbart ikke har haft mulighed for at konstatere forholdet, er den indklagede tilstandsrapport er <i>retvisende</i> for forholdet.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Spartelmassen kan slibes af for ca. 1.000 kr
Ad 13. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 13. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	14. Klinker i bad i stueetagen mangler vedhæftning
Ad 14. Der kunne konstateres følgende:	Badeværelset i stueetagen er renoveret indenfor de seneste 6-8 år. Én klinke i brusenichen mangler fuld vedhæftning til underlaget, se foto 13. Øvrige dele af gulvet i brusenichen giver ikke anledning til bemærkninger. Gulvet udenfor brusenichen har enkelte klinker, hvor vedhæftningen er lidt mangelfuld, bl.a. ved døren til entréen. Badeværelset er renoveret så gennemgribende, at der med en overvejende sandsynlighed findes en intakt vådrumsmembran i konstruktionen. Der ses ingen skader og forholdet vurderes uden praktisk betydning.
Ad 14. Konklusion:	Forholdet vurderes at have været synligt ved besigtigelsen i 2012.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er nævnt i 2012-rapporten med en K1-anmærkning under pkt. 6.1. Beskrivelsen og karakteren er korrekt og fyldestgørende. Tilstandsrapporten er derfor <i>retvisende</i> i beskrivelsen af forholdet.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring
Ad 14. Forbedringer:	Ingen forbedring
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved

	skønsforretningen.
Ad 14. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	15. Vægfliser i bruseniche i kælder mangler vedhæftning
Ad 15. Der kunne konstateres følgende:	I kælderen er der indrettet en bruseniche i sammenhæng med saunaen. Saunaen er frakoblet og bruseren anvendes ikke. Vægfliser langs gulvet og omkring blandingsbatteriet mangler fuld vedhæftning, se foto 14. Der er tale om uorganiske konstruktioner og der ses ingen tegn på skader.
Ad 15. Konklusion:	Forholdet vurderes at have været synligt ved besigtigelsen i 2012.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i 2012-rapporten men skal noteres med en K1-anmærkning i en retvisende tilstandsrapport. Det skal fremgå af en uddybende note, at forholdet er konstateret, at der ikke ses skader, men at konstruktionen bør ændres såfremt saunaen gentilsluttes og bruseren tages i brug igen. Tilstandsrapporten er derfor <i>ikke retvisende</i> i beskrivelsen af forholdet.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Klinkerne kan repareres for ca. 6.000 kr.

Ad 15. Forbedringer:	Ingen forbedring
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 15. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>16. Væg over badekar er malerbehandlet</i>
Ad 16. Der kunne konstateres følgende:	Vægge omkring badekarret i stueetagen er malerbehandlet med vådrumsmaling. Der er ikke monteret fliser. Alle vægge er uorganiske, se foto 15. Området udsættes for lav vandbelastning og der ses ingen skader eller tegn på skader.
Ad 16. Konklusion:	Forholdene har været identiske ved synet i 2012.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger til konstruktionen i 2012-rapporten, hvilket er korrekt. Det er en ganske normal konstruktion uden nogen risiko. Den indklagede tilstandsrapport er <i>retvisende</i> for forholdet.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring
Ad 16. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved

	skønsforretningen.
Ad 16. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>17. Revnede fuger langs badekar</i>
Ad 17. Der kunne konstateres følgende:	Badekarret i stueetagen er indmuret, se foto 15. Fugerne mellem kar og vægge er elastiske og tætsluttende. Der ses ingen skader. Fugerne mellem kar og gulvklinter er faste fuger, se foto 16. Fugerne er intakte og tætsluttende. Der ses ingen skader eller tegn på skader.
Ad 17. Konklusion:	Forholdene har været identiske ved synet i 2012.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger til konstruktionen i 2012-rapporten, hvilket er korrekt. Den indklagede tilstandsrapport er <i>retvisende</i> for forholdet.
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring
Ad 17. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.

Ad 17. Eventuelt:	Ingen bemærkninger
-------------------	--------------------

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	18. Hjørnefuger i bruseniche i kælderen er revnede
Ad 18. Der kunne konstateres følgende:	I kælderen er der indrettet en bruseniche i sammenhæng med saunaen, se foto 14. Saunaen er frakoblet og bruseren anvendes ikke. Se også klagepunkt 15. Hjørnefugerne i brusenichen er fuget med faste fuger. Fugerne ses med ganske fine revner, både lodret og vandret. Der er tale om uorganiske konstruktioner og der ses ingen tegn på skader.
Ad 18. Konklusion:	Forholdet vurderes at have været synligt ved besigtigelsen i 2012.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i 2012-rapporten men skal noteres med en K1-anmærkning i en retvisende tilstandsrapport. Det skal fremgå af en uddybende note, at forholdet er konstateret, at der ikke ses skader, men at konstruktionen bør ændres såfremt saunaen gentilsluttes og bruseren tages i brug igen. Tilstandsrapporten er derfor <i>ikke retvisende</i> i beskrivelsen af forholdet.
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fugerne kan udskiftes for ca. 1.000 kr.
Ad 18. Forbedringer:	Ingen forbedring

Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 18. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>19. Gulvafløb i toiletrum i kælder har synlig betonkant</i>
Ad 19. Der kunne konstateres følgende:	I et særskilt toiletrum i kælderen er det oprindelige støbejerngulvafløb under håndvasken indstøbt i for lav højde. Der ses en lille synlig betonkant mellem rammen og afløbs-skålen, se foto 17. Konstruktionen er original fra husets opførelse, der er en særdeles ringe vandbelastning på konstruktionen og der er ingen skader eller tegn på skader.
Ad 19. Konklusion:	Forholdet vurderes at have været synligt ved besigtigelsen i 2012.
Ad 19. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i 2012-rapporten men skal noteres med en K1-anmærkning i en retvisende tilstandsrapport. Det skal fremgå af en uddybende note, at forholdet er konstateret, at der ikke ses skader, men at konstruktionen bør ændres såfremt vandbelastningen øges. Tilstandsrapporten er derfor <i>ikke retvisende</i> i beskrivelsen af forholdet.
Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter	Gulvafløbet kan udskiftes for ca. 5.000 kr.

inkl. moms:	
Ad 19. Forbedringer:	Ingen forbedring
Ad 19. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 19. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	20. Utæthed ved aftræksrør fra kældertoilet
Ad 20. Der kunne konstateres følgende:	I samme toiletrum i kælderen er den oprindelige aftrækskanal ikke samlet tætsluttende med klapventilen i loftet. Der ses en lille sprække mellem rammen og kanalen, se foto 18. Konstruktionen er original fra husets opførelse, der er ingen rumfugt og der er ingen skader eller tegn på skader. Ingen skjolder på loftet, der har aldrig været et problem.
Ad 20. Konklusion:	Forholdet vurderes at have været synligt ved besigtigelsen i 2012.
Ad 20. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er bagatelagtigt og kan ikke forventes nævnt i en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er derfor <i>retvisende</i> i beskrivelsen af forholdet.
Ad 20. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring
Ad 20. Forbedringer:	Ingen forbedring

Ad 20. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 20. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>21. Afløb/faldstamme er delvist indmuret i kælderen</i>
Ad 21. Der kunne konstateres følgende:	I et depotrum i kælderen, længst mod nord-vest, er den originale støbejernsfaldstamme placeret delvist indmuret i ydervæggen, se foto 12. Faldstammen er trukket lidt ud af væggen for at gøre det muligt at komme til renselemmen over gulvet. Konstruktionen er helt normal for hustypen og opførelsestidspunktet. Det er ikke en skade.
Ad 21. Konklusion:	Forholdene har været identiske ved synet i 2012.
Ad 21. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger til konstruktionen i 2012-rapporten, hvilket er korrekt. Den indklagede tilstandsrapport er <i>retvisende</i> for forholdet.
Ad 21. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring
Ad 21. Forbedringer:	Ingen bemærkninger

Ad 21. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 21. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>22. Tagpap med overfladenedbrydning</i>
Ad 22. Der kunne konstateres følgende:	Carportens tag er dækket af tagpap. Der er mindre vandansamlinger umiddelbart efter regn, se foto 19. Forholdet er noteret i tilstandsrapporten. Der er ingen revner, dampbuler eller belægninger. Konstruktionen er helt normal og der ses ingen skader eller tegn på skader.
Ad 22. Konklusion:	Forholdene har været identiske ved synet i 2012.
Ad 22. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger til konstruktionen i 2012-rapporten, hvilket er korrekt. Den indklagede tilstandsrapport er <i>retvisende</i> for forholdet.
Ad 22. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring
Ad 22. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 22. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 22. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>23. Skjolder på undersiden af finérplader</i>
Ad 23. Der kunne konstateres følgende:	Undersiden af krydsfinérpladerne er synlig inde i carporten. Pladerne er skjoldede, antageligt af kondensfugt eller gamle utætheder. Der ses ingen opfugtning. Se foto 20 og 21. Konstruktionen er helt normal og der ses ingen skader eller tegn på skader.
Ad 23. Konklusion:	Forholdene har været identiske ved synet i 2012.
Ad 23. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er bagatelagtigt og kan ikke forventes nævnt i en tilstandsrapport. Hvis det omtales skal karakteren være K0/K1 med en forklarende note. Der er ingen bemærkninger til konstruktionen i 2012-rapporten, hvilket ikke kan siges at være ukorrekt. Den indklagede tilstandsrapport er <i>retvisende</i> for forholdet.
Ad 23. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring
Ad 23. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 23. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.

Ad 23. Eventuelt:	Ingen bemærkninger
-------------------	--------------------

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	24. Tagnedløb simpel udført
Ad 24. Der kunne konstateres følgende:	Tagnedløbet fra carporten er ophængt i en simpel konstruktion under loftet. Røret er via en lang streng ført til hovedhusets tagnedløb. Se foto 21. Konstruktionen er simpel, men stabil og med et jævnt fald. Der ses ingen skader eller tegn på skader.
Ad 24. Konklusion:	Forholdene har været identiske ved synet i 2012.
Ad 24. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er bagatelagtigt og kan ikke forventes nævnt i en tilstandsrapport. Hvis det omtales skal karakteren være K1 med en forklarende note. Der er ingen bemærkninger til konstruktionen i 2012-rapporten, hvilket ikke kan siges at være ukorrekt. Den indklagede tilstandsrapport er <i>retvisende</i> for forholdet.
Ad 24. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring
Ad 24. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 24. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.

Ad 24. Eventuelt:	Ingen bemærkninger
-------------------	--------------------

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	25. Spærkonstruktionen er forlænget
Ad 25. Der kunne konstateres følgende:	Tagkonstruktionen på carporten er blevet forlænget i forbindelse med en påbygning af et overdækket areal. Der er skåret nye bjælkespær ind i de eksisterende, se foto 22. Konstruktionen er simpel, men stabil. Der ses ingen skader eller tegn på skader.
Ad 25. Konklusion:	Forholdene har været identiske ved synet i 2012.
Ad 25. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er bagatelagtigt og skal ikke nævnes i en tilstandsrapport. Der er ingen bemærkninger til konstruktionen i 2012-rapporten, hvilket er korrekt. Den indklagede tilstandsrapport er <i>retvisende</i> for forholdet.
Ad 25. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring
Ad 25. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 25. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 25. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>26. Nedbrudte mørtelfuger</i>
Ad 26. Der kunne konstateres følgende:	Mørtelfugerne på sydsiden af carporten er forvitrede i et begrænset omfang, se foto 23 og 24. Mørtelfugerne på vestsiden af carporten, mod naboen, er intakte.
Ad 26. Konklusion:	Forholdet vurderes at have været synligt ved besigtigelsen i 2012.
Ad 26. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i 2012-rapporten men skal noteres med en K1-anmærkning i en retvisende tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er derfor <i>ikke retvisende</i> i beskrivelsen af forholdet.
Ad 26. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Murværket kan omfuges for ca. 3.500 kr.
Ad 26. Forbedringer:	Ingen forbedring
Ad 26. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 26. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>27. Revner og forskubbet murværk ved dør</i>
Ad 27. Der kunne konstateres følgende:	Over et dørhul mellem carporten og haven er der et muret stik, se foto 21 og 24. Stikket har sat sig lidt og der ses mindre revner i fuger og det omkringliggende murværk.
Ad 27. Konklusion:	Forholdet vurderes at have været synligt ved besigtigelsen i 2012.
Ad 27. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i 2012-rapporten men skal noteres med en K2-anmærkning i en retvisende tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er derfor <i>ikke retvisende</i> i beskrivelsen af forholdet.
Ad 27. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Stikket kan repareres for ca. 3.500 kr.
Ad 27. Forbedringer:	Ingen forbedring
Ad 27. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 27. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	28. Rådskafer i træbeklædning
Ad 28. Der kunne konstateres følgende:	Træbeklædningen på carporten er langs ca. 60 cm på østsiden ført helt til terræn, se foto 25. Beklædningen opfugtes fra flisebelægningen og 4 brædder er rådskafer i bunden.
Ad 28. Konklusion:	Forholdet vurderes at have været synligt ved besigtigelsen i 2012.
Ad 28. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i 2012-rapporten men skal noteres med en K2-anmærkning i en retvisende tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er derfor <i>ikke retvisende</i> i beskrivelsen af forholdet.
Ad 28. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Brædderne kan udskiftes for ca. 1.500 kr.
Ad 28. Forbedringer:	Ingen forbedring
Ad 28. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 28. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>29. Sempel trædør med opfugtning og revner</i>
Ad 29. Der kunne konstateres følgende:	Trædøren, mellem carportens åbne del og et aflukket udhus i bunden af carporten, er opbygget som en simpel trædør med revler og brædder, se foto 25. Døren er overdækket og der ses ingen skader. Konstruktionen er helt normal.
Ad 29. Konklusion:	Forholdene har været identiske ved synet i 2012.
Ad 29. Fejl og forsømmelser:	Klagepunktet er ikke konstaterbart og skal ikke nævnes i en tilstandsrapport. Der er ingen bemærkninger til konstruktionen i 2012-rapporten, hvilket er korrekt. Den indklagede tilstandsrapport er <i>retvisende</i> for forholdet.
Ad 29. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring
Ad 29. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 29. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 29. Eventuelt:	Ingen bemærkninger