

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 14.043

Besigtigelsesdato:	26.05.2014, kl. 09.30
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Klagepunkterne er bekræftet over flere bilag og nogle af klagepunkterne vedrører mere end et bygningselement. Nedenfor er klagepunkterne søgt opdelt, så de dels indeholder de forhold der er klaget over og dels matcher tilstandsrapportens opdeling på bygningselementer. Klagepunkter, der vedrører udhuset (garagen), er forsynet med et (B). Øvrige punkter vedrører bygning A, beboelse. 1. Fejl ved dampspærre og isolering i tagkonstruktion 2. Fejl ved undertag 3. Fejl og mangler ved pillefyr, Bygning B 4. Fejl ved loft- og vægflader på 1. sal 5. Fejl ved trægulve i stueetagen 6. Fejl ved skorstensinddækning 7. Forkerte taglægter og fejl ved undertag, Bygning B 8. Fejl ved bagmure, Bygning B 9. Revner i ydervægge 10. Utæthed ved dør i gang og skader på fyldninger. 11. Revner i indvendige fuger og manglende kalfatringsfuger udvendige ved vinduer 12. Fejl ved tagnedløb, Bygning B.
Klagers påstand:	Klager mener, at tilstandsrapport nr. xx er mangelfuld på de nævnte områder, enten fordi forholdene ikke er beskrevet eller er utilstrækkelig beskrevet. Dette har medført en forkert prissætning af ejendommen, i forbindelse med det foretagne køb i juli 2012.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede var ikke til stede under synsforretningen og var ikke repræsenteret ved stedfortræder, men afviser i den forudgående sagsbehandling alle klagepunkter og henviser til, at der er udført byggearbejder på 1. sal over beboelsen efter udfærdigelse af tilstandsrapporten. Herudover fremfører indklagede, at flere klagepunkter er baseret på destruktive undersøgelser og/eller termografi, der ikke indgår i forudsætningerne for en tilstands-

	rapport.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og solrigt.
Øvrige forhold:	Opmærksomheden henledes på, at der er en periode på ca. 2 år mellem besigtigelsen for henholdsvis tilstandsrapport og denne synsrapport, og at der i denne periode er foretaget ændringer på ejendommen. Herudover gøres opmærksom på, at sælger under "Sælgers oplysninger" har henvist til en udateret skønsrapport. Denne skønsrapport er ikke omtalt i tilstandsrapporten og indklagede har således ikke forholdt sig til indholdet i rapporten. Skønsrapporten er ikke indeholdt i det materiale, der danner baggrund for den aktuelle sagsbehandling. Indholdet i krappen er således ubekendt for nærværende syns- og skønsmand. Opmærksomheden henledes herudover på nogle betydende fejl i bygningsbeskrivelsen: Beboelsen, bygning A, er her anført til at have et bruttoareal på 189 m². Det korrekte areal er i henhold til BBR 321 m². Den udnyttede tagetage på 132 m² er ikke medtaget. Bygning B er benævnt "Beboelse", selvom den korrekte betegnelse må være "Garage/udhus" eller lignende. Bygning B er angivet at være 132 m². BBR oplyser at bygningen er på 318 m². Endelig gøres opmærksom på, at den sagkyndige har henvist til den foregående tilstandsrapport, xx af 25.04.2007. Denne foregående rapport har tilsyneladende ikke givet megen inspiration, da flere af de nu ankede forhold er beskrevet heri, uden at være kommenteret i den nu gældende rapport.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Fejl ved dampspærre og isolering i tagkonstruktion	Etageadskillelsen mellem stueetage og 1. sal er udført i massive limtræselementer af fabrikat Hüttemann. Taget ligger under ca. 45 grader og tagisoleringen følger hældningen helt ned til tagfoden. På undersiden af isoleringen er der monteret en membran af plastfolie, der ikke er fastgjort til etageadskillelsen og derfor tillader luftpassage mellem tagkonstruktion og skunk. Ved gavle er der ikke sikret tæthed mellem dækelementer og den murede bagmur, der her fungerer som membran. Samlingen er således ikke tæt for luft- og lydpassage mellem etagerne. Klager har efter udfærdigelse af tilstandsrapporten udført en skumtætning af disse samlinger i skunkrum ved gavle. Forholdene ses på foto nr. 3 til 6.
Ad 1. Konklusion:	Der er ikke sikret en lufttæt samling mellem membranen i tagkonstruktionen og etageadskillelsen, hvilket medfører at bygningen ikke er tæt på dette sted. Fejlen medfører et dårligt indeklima og et forøget energiforbrug.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den sagkyndige har under punkt A9.4, Dampspærre skrevet: <i>"Dampspærre mangler fastgørelse i stor skunkrum ved stue. Karakter K1."</i> Da forholdene er ens i alle 5 skunkrum og membranens funktion svigter alle steder, skønnes beskrivelsen af forholdet at være fejlbehæftet i forhold til omfang og konsekvensbedømmelse. Karakteren bør være K2, da membranen ikke opfylder sin funktion langs tagfoden.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at tætnesamlingen i begge sider af bygningen med fugemasse og en klemliste. Forholdene ved gavle inddrages ikke, da der er sket udbedring i skunkene og det derfor ikke er entydigt, hvad den sagkyndige kunne se ved sin besigtigelse. Udbedringen skønnes samlet at kunne udføres for ca. 10.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at tilføre bygningen merværdi i forhold til den forventelige tilstand.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Fejl ved undertag	Undertaget er udført i en diffusionsåben dug. Ved besigtigelsen forud for tilstandsrapporten var der, ifølge klager, ingen ventilstudse til ventilation af loftrummet. Denne tilstand var ikke korrekt i henhold til bygningsreglementet, da kolde loftsrum skal ventileres. Klager har efterfølgende monteret en ventilations-studs mellem hvert spærfag i begge sider af bygningen i rummet over hanebåndsloftet, samtidig med en efterisolering af loftet. Undertaget er ikke fastgjort til skorstenen, og samlingen er derfor ikke tæt ved denne gennemføring. Kun den ene skorsten kan besigtiges fra loftslemmen og den sagkyndig har taget forbehold på grund af manglende gangbro i loftrummet. Forholdene ses på foto 7 og 8.
Ad 2. Konklusion:	Da ventilationsforholdene i tagrummet er udbedret, kan det ikke entydigt konstateres, hvad den sagkyndige kunne se ved besigtigelsen. Den manglende tætning mellem skorsten og undertag kan medføre indtrængning af fygesne i loftsrummet. Da samlingen sidder øverst på taget, er risikoen for indtrængning af frit vand ikke stor.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den manglende tætning ved den synlige skorsten er ikke registreret i tilstandsrapporten, hvilket skønnes at være en fejl. Forholdet burde være beskrevet og karakteriseret med K3. Noten burde fortælle om risikoen for indtrængning af fygesne i loftrummet, og deraf følgende risiko for fugtskader på lofter.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af samlinger mellem den synlige skorsten og undertaget skønnes at kunne udbedres for ca. 4.000 kr. inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at tilføre bygningen merværdi i forhold til den forventelige tilstand.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Fejl og mangler ved pillefyr	Under besigtigelsen forud for tilstandsrapporten, var pillefyret, inklusive pilletank og stoker, placeret i rummet mod nordøst i bygning B. Kedelanlægget er nu fjernet, hvorfor forhold omkring selve fyringsanlægget ikke kan behandles i denne skønsrapport. Ifølge klager fremstår kedelrummet herudover stadig som det gjorde ved besigtigelsen forud for tilstandsrapporten. Under denne forudsætning kunne det være konstateret, at brandsikringen af rummet ikke er i orden og at der ikke er indbygget en membran på isoleringens varme side i bagmuren. Forholdene ses på foto 9 og 10.
Ad 3. Konklusion:	Forholdene, som de fremstod under besigtigelsen til denne rapport, opfylder ikke bygningsreglementets krav til brandsikring af fyringsrum eller til fugtsikring af træværk i isolerede konstruktioner.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Da fyringsanlægget er fjernet fra kedelrummet kan det ikke afgøres om der er sket fejl i forbindelse med bedømmelsen af anlægget. De nævnte forhold omkring manglende membran i bagmuren samt færdiggørelse af samme i kedelrummet er ikke registreret i tilstandsrapporten, hvilket skønnes at være en fejl. Den manglende membran burde være karakteriseret ved K3 og en note om risikoen for nedbrydning af træværk i ydervægge omkring kedelrummet. Den manglende færdiggørelse af vægge burde ligeledes have været karakteriseret ved K3, med en henvisning til den manglende brandsikkerhed i konstruktionen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl.	Udbedring af forholdene kan ske ved at

moms:	indbygge en membran og opsætte en ekstra gipsplade, således både fugt- og brandforhold er tilgodesete i konstruktionen. Udbedringen skønnes at koste ca. 12.500 kr. inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at tilføre bygningen merværdi i forhold til den forventelige tilstand.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Fejl ved loft- og vægflader på 1. sal	Klager oplyser, at loft og vægge på 1. salen er blevet malet, men at forholdene ellers er som ved besigtigelsen forud for tilstandsrapporten. Undtagelsen herfra er toiletrummet, der ikke var færdiggjort, i det såvel vægbeklædning som sanitetsmontage manglede ved besigtigelsen. Ved nærværende besigtigelse kunne det konstateres, at tapetet ikke har fuld vedhæftning til underlaget flere steder på vægge og skråvægge på 1. sal, hvorved buler er opstået i tapetet. Flere hjørnesamlinger har buler, på grund af mangelfuld tilpasning og vedhæftning af tapetet. Pladesamlinger under tapetet er ikke strimlede og spartlede, hvorved samlingerne kan ses gennem tapetet og små revner i tapetet kan konstateres flere steder over samlingerne. De to første forhold kan ses på foto 11 og 12, medens den manglende strimling over samlinger ikke lod sig fange på et foto.
Ad 4. Konklusion:	Tapetseringen i alle rum, med undtagelse af toiletrummet, på 1. sal er ikke udført håndværksmæssig korrekt på vægge og lofter, hvilket påvirker det visuelle indtryk.
Ad 4 Fejl og forsømmelser:	Ved nye og nyrenoverede bygninger bør afvigelser fra den håndværksmæssige korrekte udførelse bemærkes i tilstandsrapporten. Det skønnes derfor at være en fejl, at de noterede afvigelser ikke er beskrevet og karaktergivet med K1.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring skønnes at koste ca. 20.000 kr. inkl. moms. Heraf vedrører de ca. 4.000 kr. inkl. moms reparation af buler i tapet på flader og i hjørner. De øvrige ca. 16.000 kr. inkl. moms vedrører opretning af samlinger

	og efterfølgende overfladebehandling.
Ad 4. Forbedringer:	Da samlingerne ved den oprindelige udførelse er udført uden strimling over samlinger, anses denne del af udbedringen for at være en forbedring af bygningens værdi i forhold til handelstidspunktet. Værdien af forbedringen skønnes således til ca. 16.000 kr. inkl. moms.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Fejl ved trægulve i stueetagen	Trægulve er udført i massive, lakerede brædder af fabrikat Junckers Plank. Udstrækningen er hele stueetagen, med undtagelse af våde rum. Brædderne er udlagt som flydende gulve, der er samlede med bøjler. Der er generelt ret store mellemrum mellem brædderne – op til 5 mm - og endesamlinger er flere steder forskudte. Klager har monteret fejllister, efter besigtigelsen forud for tilstandsrapporten, og har ved den lejlighed været nødt til at føje et uoriginalt bræt til ved yderdøre på grund af for store gab. Forholdene fremgår af foto 13 – 16.
Ad 5. Konklusion:	De brede revner mellem brædderne svækker det visuelle indtryk og vanskeliggør rengøringen. Revnerne er større og mere udbredte end normalt ved nye gulve af denne type. Årsagen kan være anvendelse af forkerte eller for få bøjler, samt manglende limning af bræddeender.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl, at de nævnte forhold ikke er behandlet i tilstandsrapporten og karakteriseret med K1 eller K2.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af forholdene kan ske ved at omlægge alle trægulve, hvilket skønnes at koste ca. 60.000 kr. inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at tilføre bygningen merværdi i forhold til den forventelige tilstand.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Fejl ved skorstensinddækning	Der er ikke udført inddækninger ved de to skorstene. Tagstenene er ført ind i murværket og pudsen herefter ført ned mod tagstenene. Forholdene ses på foto 8, 17 og 18.
Ad 6. Konklusion:	Samlingerne mellem murværk og tagsten ved de to skorstene kan ikke forventes at forblive tætte. Utætheder vil medføre risiko for indtrængning af vand i loftrummet, hvor træværk kan blive opfugtet, ligesom der kan opstå fugtskader på lofter.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl, at de manglende inddækninger ved skorstene ikke er beskrevet i tilstandsrapporten og karaktergivet med K3.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring skønnes at kunne udføres for ca. 15.000 kr. inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at tilføre bygningen merværdi i forhold til den forventelige tilstand.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Forkerte taglægter og fejl ved undertag i bygning B	Ved den nordlige gavl på bygning B kan der gennem et defekt undertag ses en lægte med dimensionen 38x56 mm. Undertaget har ikke fæste over gavle. Foto 19 og 20.
Ad 7. Konklusion:	Taget, der er oplyst at være oplagt i 2007, er udført med lægter af dimension 38x56mm. At lægter fremover skal være i dimension 38x73 mm, er affødt af krav fra arbejdstilsynet og relaterer sig til sikkerhed i forbindelse med oplægningen. Der er ikke konstruktive krav om kraftigere lægter i dette aktuelle tag og forholdet anses derfor ikke for at være en fejl. Den manglende fastgørelse af undertaget over gavlvægge tillader fygesne at trænge ind i rummet.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes ikke at være en fejl, at lægte-dimensionen ikke er kommenteret i tilstandsrapporten. Derimod skønnes det at være en fejl, at det manglende underlag for undertaget i gavlene ikke er beskrevet og karaktergivet med K2.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af undertaget ved gavle skønnes at koste ca. 8.000 kr. inkl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at tilføre bygningen merværdi i forhold til den forventelige tilstand.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Fejl ved bagmure i bygning B.	Der er placeret et vindkryds i facaden i hver side af bygning B mellem 1. og 2. stålramme i den sydlige ende af bygningen. Klager oplyser, at vindkrydsene ikke var monterede, da den sagkyndige besigtigede bygningen, men at han selv har ladet dem montere efterfølgende. Fra dækket over garagen, der findes i den nordlige halvdel af bygning B, kan hulmursisoleringen iagttages, og det ses at bagmuren består af elementer af letbeton. Klager påpeger, at der ikke er luft mellem formur og isoleringsbatts. På skillevæggen mellem kold og varm del af bygning B, ses skjolder forneden på væggen ved facaden mod øst – ved porten. Forholdene ses på foto 21 – 23.
Ad 8. Konklusion:	Vindkrydsene er nødvendige af hensyn til bygningens stabilitet. Gavlvæggen mod nord er korrekt udført. At der ikke er luft mellem formur og isolering er ikke vigtigt, men der må ikke være luft mellem isolering og bagmur (på isoleringens varme side) Det kan ikke afgøres, om skjolderne ved porten skyldes indtrængende vand fra porten, fra indkørte våde køretøjer, eller det stammer fra kondensvand opstået i væggen på grund af manglende membran. (Som påvist i fyrrum under spørgsmål 3).
Ad 8 Fejl og forsømmelser:	Da forholdene omkring vindkryds i facader er udbedret, kan det ikke afgøres hvad den sagkyndige kunne se ved sin gennemgang. Det skønnes at være en fejl, at fugtskjolderne på væggene ikke er bemærket og karaktergivet med enten K1 og en henvisning til en formodet årsag, eller karakterne UN med manglende kendskab til årsagen som begrundelse. Derimod skønnes det ikke at være en fejl, at

	isoleringsforholdene i nordgavlen ikke er kommenteret.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af vægpartier med fugtskjolder skønnes at koste ca. 3.000 kr. inkl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at tilføre bygningen merværdi i forhold til den forventelige tilstand.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Revner i ydervægge	I nordsiden og i sydsiden af bygning A kan der ca. midt på facaden iagttages en revne, der løber fra overligger over vinduesparti til overside facadevæg. Facaderne er overfladebehandlede efterfølgende, men revnerne oplyses af klager at have været synlige ved besigtigelsen forud for tilstandsrapporten. Foto 24 og 25.
Ad 9. Konklusion:	Revnerne er svindrevner, der er opstået i svage murfelter på grund af bygningens udstrækning.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Da revnerne er udbedrede, kan det ikke afgøres hvad den sagkyndige kunne se ved sin gennemgang.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen forslag.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Utæthed ved dør i gang og skader på fyldninger.	Der kan iagttages et mellemrum mellem det faste parti og dørpartiet ved fordøren i sydsiden. Klager har fuget utætheden til efter besigtigelsen forud for tilstandsrapporten, men oplyser, at man kunne kigge igennem inden denne tætning blev foretaget. Herudover er der udkvælninger på flere fyldninger i dørpartier mod syd og vest. Foto 26 og 27.
Ad 10. Konklusion:	Der mangler formentlig en tætningssløjfe i samlingen mellem de to partier og den udførte fuge kan ikke forventes at holde tæt i længere tid. Fyldningerne er tilsyneladende udført i fugtfølsomt materiale og skaden må forventes at udvikle sig.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes ikke at være en fejl, at den eventuelt manglende sløjfe ikke er registreret, da en sådan tætning normalt ikke er synlig. Med hensyn til skader på udvendige døre, har den sagkyndige anført under punkt 3.1, Døre: <i>"Skade på terrassedør, udvendig, ved gavl i stue. Karakter: K1"</i> Der er således gjort opmærksom på forholdet, selvom det ikke fremgår hvori skaden består. På baggrund heraf skønnes der ikke at være begået fejl i forhold til skaderne på fyldningerne.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 10. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 11. Revner i indvendige fuger og manglende kalfatringsfuger udvendig ved vinduer.	Der kunne konstateres svage revner og manglende vedhæftning i den indvendige fuge ved vindue mod syd i stue. De vandrette udvendige fuger mellem vinduer og sålbænke er oplyst at være udført af klager efter besigtigelsen forud for tilstandsrapporten. Foto 28 og 29.
Ad 11. Konklusion:	Revnerne i den indvendige fuge indikerer, at fugen er for tynd og at vedhæftningen har været utilstrækkelig mod karmtræet. De manglende udvendige kalfatringsfuger har medført, at bygningen ikke har været tæt for luft og vand udefra.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Den sagkyndige har under punkt A2.1, Facader/gavle skrevet: <i>"Fin overfladerevne under vindue mod øst. Karakter K1."</i> Da skader af denne type findes ved stikprøvekontrol og skadestypen således er beskrevet og karaktergivet, skønnes der ikke at være begået fejl under dette punkt. Da de udvendige fuger er udbedrede, kan det ikke afgøres hvad den sagkyndige kunne se ved sin gennemgang.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 11. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12. Fejl ved tagedløb på bygning B.	Det kunne konstateres, at der mangler et tagedløb på det sydøstlige hjørne af bygning B. Tudstykket i tagrenden er blændet af på oversiden. På bygningens vestside er der to nedløb, hvilket tagfladens størrelse også berettiger til. Klager oplyser, at vandrette tilslutninger til tagedløbene ved bygning B ligger i jordniveau og at dette var synligt ved besigtigelsen forud for tilstandsrapporten. Gruset, der nu er lagt ud over røret, er oplyst at være udlagt af klager efter besigtigelsen. Foto 30 - 32.
Ad 12. Konklusion:	Det manglende tagedløb vil give overløb fra tagrenden ved kraftige regnskyl. De vandrette højtliggende afløbsrør giver risiko for ispropper om vinteren og risiko for beskadigelse ved mekanisk påvirkning.
Ad 12 Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl, at det manglende tagedløb ikke er bemærket, da der er afsat en studs på tagrenden. Karakteren burde have været K1. Da de vandrette rørledninger er blevet tildækket, kan det ikke afgøres hvad den sagkyndige kunne se ved sin gennemgang.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det manglende tagedløb skønnes at kunne etableres for ca. 3.000 kr. inkl. moms.
Ad 12. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at tilføre bygningen merværdi i forhold til den forventelige tilstand.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 12. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.