

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 15180

Besigtigelsesdato:	18. april 2016 kl. 13.00.
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	xx
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab:	xx
Tilstede ved skønsmødet:	xx
Bilag:	Fotos.
Datering, navn og underskrift:	xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Vandret revne i facademur, 1,2 m over sokkel.
-----------------------------	--

	2. Revnedannelser i overkant sokkel. 3. Ikke niveaufri adgang ved døre. 4. Tagrende har bagfald ved NV-hjørne. 5. Huller i tagrende ved nedløb for små. 6. Nederste del af skotrende med lille hældning og tvivlsomt materiale. 7. Skotrender med 10 cm for lille overlæg. 8. Fuglegitter ved skotrender fejlagtigt udført. 9. Undertag er sjustet afsluttet ved skotrender. 10. Tagsten er løst understøtte ved skotrender. 11. Endeafslutning nederst på grater er dårligt udført og en gratsten er revnet. 12. Der er lunger i skorstensinddækning. 13. Underkrave mangler ved skorstensinddækning. 14. Ventilation mangler ved rygningen. 15. Vindbrædder er tætnet med PUR-skum. 16. Gangbro mangler delvist, 17. Ventilation mangler under gangbro. 18. BD- konstruktion mangler mellem carport /bolig. 19. Loft i beredskabsrum ikke klasse 2 beklædning. 20. Rist ikke centreret over gulvafløbsskål i brusenicher. 21. Gulvafløb i baggang delvist dækket af skinne. 22. Der er ikke etableret bassinvirkning i vådrum. 23. For lidt fald i brusenicher. 24. Vådrumssikring mangler ved badekar. 25. Vådrumssikring og fald under badekar mangler. 26. Skrukke klinker i niche bør have K3. 27. Skrukke klinker ved dør til soveværelse. 28. Skrukke klinker i alrum foran køkkenbord. 29. I teknikskab: Fejl på afløb fra sikkerhedsventil. 30. Isolering mangler på rør i teknikskab. 31. Vådrumssikring mangler i bryggers. 32. Radonsikring ikke tæt i teknikskab. 33. Rem over carport bøjer ned.
Klagers påstand:	Klager mener, at forholdene er mangelfuldt anført i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB henviste til brev af 25.01.2016 til Disciplinær- og Klagenævnet og afviste, at tilstandsrapporten ikke skulle være retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	9°C, regn.
Skønsmandens erklæring	
Øvrige forhold:	BB deltog kun i den indledende del af

	åstedsforretningen og dermed ikke i besigtigelsen. Punkterne 4 og 5 samles til et punkt, benævnt pkt. 4, i nærværende rapport. Punkterne 6, 7, 8, 9 og 10 samles til et punkt, benævnt pkt. 6, i nærværende rapport. Punkterne 16 og 17 samles til et punkt, benævnt pkt. 16, i nærværende rapport. Punkterne 22 og 23 samles til et punkt, benævnt pkt. 22, i nærværende rapport. Punkterne 24 og 25 samles til et punkt, benævnt pkt. 24, i nærværende rapport. Punkterne 27 og 28 samles til et punkt, benævnt pkt. 27, i nærværende rapport. Pkt. 30 udgår efter aftale med klager, da forholdet alene vedrører energimærkningen.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Vandret revne i facademur, 1,2 m over sokkel:	Der er en vandret revne i facademuren i 1,2 m højde rundt om huset mod øst syd og vest i ca. halvdelen af omkredsen. Revnen er generelt i underkanten af fugen og springer enkelte steder op i fugen ovenover

	1,27 m over terræn, og tykkelsen af revnen er mellem 0,1 og 0,2 mm. Der er ingen revner indvendigt, og der er ingen revner ned til soklen. Årsagen skønnes ikke at være tagforankringer, da disse i henhold til tegningsmaterialet er indstøbt i soklen. Derimod kan årsagen være udtørring/længere tids stop i udførelsen under opmuringen og dermed mangelfuld vedhæftning.
Ad 1. Konklusion:	Udbedringen skønnes at kunne ske ved udfræsning af fugen til 30 mm dybde, genfugning og udbedring af vandskuring og maling. Skulle årsagen være rustne stålankre eller lignende, vil disse kunne spores og fjernes ved samme lejlighed. Er der tale om tagforankring, på trods af tegningsmaterialets beskrivelse, skal denne genetableres korrekt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men bør være det. Det kan dog ikke afgøres, om skaden har haft det nuværende omfang ved gennemgangen i september 2014, hvorfor det ikke kan afgøres om rapporten var retvisende ved besigtigelsen dengang.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 2.1 Facader/gavle burde anføres: K2. Der er fin vandret revne i facader mod øst, vest og syd, ca. 1,2 m over terræn. Note: Der bør ske udbedring, da skaden ellers skønnes at kunne udvikle sig yderligere.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af fuge, vandskuring og maling skønnes at koste kr. 40.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Revnedannelser i overkant sokkel:	Der er fine lodrette revner i overkant sokkel mod øst, syd og vest, især under vindues- og dørpartier. Revnerne fortsætter ikke op i murværket, og skønnes derfor at være forårsaget af mangelfuld

	mørteludfyldning mellem lecablokkene.
Ad 2. Konklusion:	Revnerne bør udbedres ved injektion og pudsning.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 4.2 med karakteren K1 anført: "Enkelte mindre ubetydelige svindrevner i soklen, særligt under vinduesparti i stue og indv. hjørne ved terrasse mod sydvest". Beskrivelsen skønnes at være dækkende, men ordet "ubetydelige" burde dog udgå.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 4.2 Sokkel anføres: K1. Der er stedvist svindrevner i sokkel mod øst, syd og vest, især under vindues- og dørpartier. Note: Skaden skønnes uden betydning for konstruktionens bæreevne.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen skønnes at koste kr. 8.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 3. Ikke niveaufri adgang ved døre:	Der er ikke niveaufri adgang ved yder- og terrassedøre, men derimod er der et spring på 10-15 cm mellem gulv og terræn. Det er dog heller ikke noget krav ved enfamiliehuse, som bebos af ejeren.
Ad 3. Konklusion:	Der er ingen krav om niveaufri adgang.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Tagrende har bagfald ved det nordvestlige hjørne, og huller	Der var 2 cm vand i tagrenden ved det nordvestlige hjørne, så der er bagfald her. Visuelt, set fra terræn,

ved nedløb er små:	er forholdet dog ikke umiddelbart konstaterbart. Ved tagnedløbene var der kun boret Ø45 mm huller hvilket er meget mindre end Ø75 mm, som normalt anvendes her.
Ad 4. Konklusion:	Der var ingen skade at se som følge af bagfaldet på tagrenden og de små afløbshuller fra tagrenden, men tagrendehullerne bør dog øges, så tagrendekapaciteten normaliseres.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er forholdet ikke anført, men som nævnt er bagfaldet heller ikke umiddelbart konstaterbart, hvis der var tørt vejr på besigtigelsesdagen. Da den bygningssagkyndige ikke laver en 100 % kontrol af tagrenden, kan det ikke forventes, at de små huller bemærkes ved nedløbene.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.6 Tagrender og nedløb burde anføres: K1. Tagrendehullerne ved tagnedløbene er kun Ø45 mm, men bør øges til Ø75 mm.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen af de 6 nedløbshuller skønnes at koste kr. 4.000,- inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 6. Dårligt udførte skotrender:	Nederste del af skotrenderne er udført med stedvist bagfald og af en fleksibel dug som formentlig har begrænset levetid. Der er 90 cm mellem overlæggene, og undertaget er sjusket afsluttet ved skotrenderne. Endelig hænger flere sten delvist ned i skotrenderne, men der sås ikke fejlagtigt fuglegitter her.
Ad 6. Konklusion:	Det kan ikke afgøres om skotrenderne ligger med for lille overlæg, men de øvrige forhold bør udbedres.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke anført i rapporten, men burde være det med karakteren K3.
Ad 6. Punktet burde være anført	Under pkt. 1.3 Skotrender/inddækninger burde

som følgende i rapporten:	anføres: K3. Der er stedvist bagfald på nederste del af skotrende, skotrendemateriale forneden er mangelfuldt, og undertag mangler fastklæbning flere steder her. Endelig mangler tagsten ved skotrende korrekt oplægning/fastklæbning. Note: Der er risiko for fugtphobning/fugtindtrængning
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af de 2 skotrenderne skønnes at koste kr. 15.000,- inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 11. Endeafslutning nederst på grater er dårligt udført og en gratsten er revnet:	Der er fin revne i den nederste gratsten mod nordvest og endeafslutning er dårligt udført med udragende bånd m.v. på flere grater.
Ad 11. Konklusion:	Der ses ikke fugtindtrængning i gratstenen, men på sigt kan dette ske og afslutningerne bør udbedres.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og den revnede tagsten var heller ikke nødvendigvis fundet ved en stikprøvevis undersøgelse. Derimod burde de dårlige endeafslutninger være anført.
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.1 Tagbelægning/rygning burde anføres: K1. 1 gratsten mod nordvest er revnet og gratafslutninger er dårligt udført forneden.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring skønnes at koste kr. 3.000,- inkl. moms.
Ad 11. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12. Der er lunke i skorstensinddækning:	Inddækning omkring skorstenen er dårligt udført / mangelfuldt understøttet, idet der er lunke omkring den og utæthed med fugtindtrængning i stuen.

Ad 12. Konklusion:	Skaden bør udbedres med opretning af inddækningen og tætning af den.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K3.
Ad 12. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.3 Skotrender/inddækninger burde anføres: K3. Der er utæthed ved skorstensinddækningen, og inddækningen bøjer ned. Note: Der trænger fugt ind og giver skade på underliggende bygningsdele.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 12. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 13. Underkrave mangler ved skorstensinddækning:	Forholdet er ikke besigtiget af undertegnede, da dette ville kræve balancerings hen over spærfødder og nedtrædning af isolering. I henhold til foto i den fremsendte besigtigelsesrapport fra Orla Nautrup er der ingen krave ved skorstengennemføringen.
Ad 13. Konklusion:	Der bør udføres kraver ved gennemføringer i undertaget for at lede evt. indtrængende tagvand uden om hullet.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, men skal heller ikke være det, da der ingen gangbro er i området.
Ad 13. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under Bemærkninger, pkt. 2 burde anføres: Tagrummet i vestfløjen er p.g.a. manglende gangbro kun besigtiget fra gangbro i nordlig del af østfløjen.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring med en krave i undertaget skønnes at koste kr. 1.000,- inkl. moms.
Ad 13. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer i forhold til en intakt bygn.
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 14. Ventilation mangler ved rygningen:	Undertaget er lukket ved kippen, så der ingen ventilation er her. Der er god ventilation ved tagfoden, så tagrummet skønnes rimeligt ventileret svarende til min. 1/500 af det bebyggede areal. Da loftet er hævet

	over stue og køkken/alrum, så der forekommer områder med smallere luftpassage/skråvægge, bør der dog også være ventilation ved rygningen.
Ad 14. Konklusion:	Tagrummet forekommer rimeligt ventileret, og der sås ingen tegn på kondensskader eller lignende, men på grund af det hævede loft, bør der være ventilation ved rygningen.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke anført nogen skade under ventilation, men der burde være det jvf. ovenstående.
Ad 14. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.11 Ventilation burde anføres: K1. Der mangler ventilation ved rygningen. Note: Der er ingen skader at se, men p.g.a. de smallere ventilationsforhold ved de hævede lofter, bør der være ventilation ved rygningen.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af en ventilationsrygning skønnes at koste kr. 25.000,- inkl. lift og moms.
Ad 14. Forbedringer:	Med en skønnet levetid af undertaget på 40 år er der tale om 12 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 3.000,- inkl. moms.
Ad 15. Vindbrædder er tætnet med PUR-skum:	Der er tætnet med PUR-skum mellem vindbrædder og spærrene ved tagfoden.
Ad 15. Konklusion:	PUR-skum bør ikke anvendes, hvor det kan blive opfugtet, men ved vindbrædder ved tagfoden, skønnes der ingen fare for dette.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke anført nogen skade, men det skal der heller ikke være.
Ad 15. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 16. Gangbro mangler delvist og der er ikke ventilation under den:	Der er kun gangbro i den nordlige del af østfløjen, og gangbroen er placeret helt ned mod isoleringen.
Ad 16. Konklusion:	Der er ikke noget krav om, at der skal være gangbro i

	tagrum. Der var ingen skader at se, og ved bygninger efter 2007, hvor der stilles krav til tæthed, vil dampspærren også være så tæt, så der ikke er risiko for kondens under gangbroen.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er forholdet ikke nævnt, men skal heller ikke være det under "Registrering af bygningens tilstand".
Ad 16. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Se svar på pkt. 13.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 16. Forbedringer:	Ingen.
Ad 18. BD- konstruktion mangler mellem carport /bolig:	Der er ikke etableret BD30 konstruktion af loft eller væg mellem carport og bolig. Dette er dog heller ikke noget krav ved enfamiliehuse.
Ad 18. Konklusion:	Der er ingen krav medmindre bebyggelsen ligger tættere på skel end 2,5 m, hvilket ikke er tilfældet her.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, men skal heller ikke være det.
Ad 18. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 19. Loft i beredskabsrum ikke klasse 2 beklædning:	Loft i redskabsrum er udført af brædder, som ikke udgør en tæt konstruktion, da der er en lille afstand mellem dem.

Ad 19. Konklusion:	Loftet kan ikke betragtes som en klasse 2 beklædning, men det er heller ikke noget krav, idet der ingen brandkrav er til udhuse, medmindre de ligger tættere på skel end 2,5 m.
Ad 19. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, men skal heller ikke være det.
Ad 19. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 19. Forbedringer:	Ingen.
Ad 20. Rist ikke centreret over gulvafløbsskål i brusenicher:	Ristene er ikke centreret over afløbsskålene i de 2 nicher, og der et mindre areal med synlig beton i overgangen mellem skål og rist, men konstruktionen skønnes dog at være acceptabel.
Ad 20. Konklusion:	Da gulvkonstruktionen er udført med vådrumsmembran er der ikke risiko for skade på bagvedliggende konstruktioner.
Ad 20. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er forholdet først anført, men derefter slettet i en allonge. Skaden burde være anført med karakteren K1.
Ad 20. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 6.4 Gulvafløb burde anføres: K1. I brusenicherne er ristene ikke centreret over gulvafløbsskålene og der er et mindre område med en synlig betonkant. Note: Da gulvet er udført med vådrumsmembran er der ikke risiko for skade på andre bygningsdele.
Ad 20. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af risten ved det nordlige badeværelse er medtaget under pkt. 22. Risten i det sydlige badeværelse behøver ingen udbedring.
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 21. Gulvafløb i baggang delvist dækket af skinne:	Gulvafløb i baggang er delvist dækket af skabsskinne. Klager oplyste dog, at han har fået risten løs og haft mulighed for at tage den op.

Ad 21. Konklusion:	Funktionsmæssig er der ikke noget problem ved normal brug, men det er naturligvis ikke hensigtsmæssigt, at risten er placeret under skinnen når/hvis den skal tages op. Det er dog almindeligt, at skabe m.v. delvist dækker gulvafløb i bryggerser, og med den generelt ringe brug der er af gulvafløb her, anses placeringen for acceptabel.
Ad 21. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i rapporten, men skal heller ikke være det.
Ad 21. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Intet.
Ad 21. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 22. Der er ikke etableret bassinvirkning i vådrum /for lidt fald i brusenicher:	I det nordlige badeværelse kunne det konstateres, at der er svagt fald fra risten og ud mod indgangsåbningen, hvilket ikke er acceptabelt. I det sydlige badeværelse er der fald ind mod gulvafløbet.
Ad 22. Konklusion:	Gulvet i brusenichen i det nordlige badeværelse bør ændres, så risten er centreret over gulvafløbet og så der overalt er fald mod gulvafløbet i brusenichen.
Ad 22. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige skal ikke måle, om der er de i SBI 200 anførte højdeforskelle, men skønne om fald-forholdene er OK. Ved brusenichen i det nordlige badeværelse er det visuelt konstaterbart, at der ikke er tilstrækkelig fald mod gulvafløbet, hvorfor dette burde være anført i tilstandsrapporten.
Ad 22. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 6.5 Fald mod gulvafløb burde anføres: K1. Der er utilstrækkeligt fald mod gulvafløb i den nordlige bruseniche. Note: Der er risiko for vand på gulvet uden for brusenichen, men da døren er 2,5 m fra indgangen til brusenichen er der ikke risiko for skade på andre bygningsdele.
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 22. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af brusenichegulvet med fald og opretning af rist over gulvafløbet skønnes at koste kr. 12.000,- inkl. moms.

Ad 22. Forbedringer:	Med en gennemsnitlig levetid på 50 år er der tale om 10 % forbedring, eller en forbedringsværdi på kr. 1.200,- inkl. moms.
Ad 24. Vådtrumssikring mangler ved badekar, og der er ingen fald på gulvet her:	Det kan ikke konstateres, at der mangler vådrumssikring ved badekarret, og der er ingen skade at se. Afløb fra badekar sker direkte til kloak.
Ad 24. Konklusion:	Da vådrumssikring på murværk kan udføres ved malerarbejde, er det ikke muligt at konstatere om det er udført. Der skal ikke være fald på gulvet ved badekar, som har afløb direkte til kloak.
Ad 24. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 24. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 24. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 26. Skrukke klinker i niche bør have K3:	Der blev fundet 2 ikke fuldklæbede klinker i brusenichen. Da rummet er udført med vådrums-membran er den anførte K2 karakter korrekt, idet der ikke er risiko for skade på andre bygningsdele.
Ad 26. Konklusion:	Tilstandsrapporten beskriver skaden korrekt under pkt. 6.1.
Ad 26. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 26. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Skaden er korrekt anført under pkt. 6.1, men note kunne tilføjes: Da gulvet er udført med vådrumsmembran er der ikke risiko for skade på andre bygningsdele.
Ad 26. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 27. Skrukke klinker i alrum foran køkkenbord og ved dør til soveværelse:	3 klinker er ikke fuldklæbet i alrum ved køkkenbord, men klinkerne ved døren til soveværelset var korrekt klæbede.

Ad 27. Konklusion:	Der er enkelte ikke fuldklæbede klinker i alrummet, men der var ingen løse eller revnede klinker.
Ad 27. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er skaden ikke anført, men burde være det med karakteren K1. Da der kun foretages stikprøvevis undersøgelse af klinker, er det ikke sikkert, at skaden var blevet fundet selv ved en gennemgang i fuld overensstemmelse med huseftersynsordningen.
Ad 27. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 7.2 Belægninger burde anføres: K1. Enkelte klinker er ikke fuldklæbet i alrummet.
Ad 27. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Optagning af klinkerne og nedlægning af fuldklæbede klinker samt fugning skønnes at koste kr. 2.000,- inkl. moms.
Ad 27. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 29. I teknikskab: Fejl på afløb fra sikkerhedsventil:	Der er ikke et spændebånd på afløbsslangen fra sikkerhedsventilen. Der skal ikke være synlig afdryp, men man kan faktisk godt se evt. dryp gennem den delvist gennemsigtige slange.
Ad 29. Konklusion:	Slangen sidder fast, så bygningsdelen må betragtes som acceptabel.
Ad 29. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten og skal heller ikke være det.
Ad 29. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 29. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 31. Vådumssikring mangler i bryggers:	I teknikskabet kunne det ses, hvor der ikke er malerbehandlet, at der ikke er vådrumssikring. Der er dog heller ingen eller kun lille vandbelastning i et rum som dette, hvorfor der ikke skønnes at opstå nogen

	skade på trods af manglende vådrumssikring.
Ad 31. Konklusion:	Der er ingen skade at se, og der skønnes heller ikke at være nogen risiko for det.
Ad 31. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, men skal heller ikke være det, da vådrumssikring kan være indeholdt i malerbehandlingen.
Ad 31. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen
Ad 31. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 32. Radonsikring ikke tæt i teknikskab:	Der er udstøbt beton i bunden af teknikskabet, og da radonspærrer normalt indstøbes i beton kan dette ikke kontrolleres.
Ad 32. Konklusion:	Radonspærrer er generelt ikke visuelt kontrollerbare efter byggeafslutningen, og altså heller ikke her.
Ad 32. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke anført noget i rapporten, og det skal der heller ikke være.
Ad 32. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 32. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 33. Rem over carport bøjer ned:	Remmen over carporten, som har en spændvidde på ca. 5,2 m, har en nedbøjning på 17 mm svarende til 1/306 af spændvidden. Forholdet er vanskeligt at se udefra, og normalt betragtes nedbøjninger på under

	1/200 af spændvidden også som ikke visuelt konstaterbare. Af udleveret plantegning fremgår det imidlertid, at remmen skulle være understøttet af en HE 100 B stålsøjle på midten, og det blev oplyst, at sælger havde fjernet den.
Ad 33. Konklusion:	Ved snelast på taget vil bjælken få for stor nedbøjning, hvorfor den bør monteres.
Ad 33. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K3. Som ovenfor anført er nedbøjningen ikke visuelt konstaterbar, når der ikke er snelast på taget.
Ad 33. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under litra B, pkt. 2.1 Facader/gavle burde anføres: K3. Limtræsremmen over carportindgangen mangler midterunderstøtning. Note: Der er risiko for uacceptabel nedbøjning.
Ad 33. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af et galvaniseret stålprofil skønnes at koste kr. 3.000,- inkl. moms.
Ad 33. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.