

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9071

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter	1. Tæring i radiator i værelse 2. Skader i murværk under skydedør 3. Revner i vægge i bryggers 4. Konstruktion af udhængsspær mod vest 5. Fugt i badeværelse mellem væg og loft 6. Revner i sokkelpuds 7. Defekt tagnedløb ved hoveddør 8. Skader i skorsten og inddækning 9. Algebelægning på tag 10. Skader i ovenlysvinduer 11. Hylde placeret tæt på pejs 12. Revnede og skadede tagsten 13. Mangelfuld mur i garage 14. Revner i vægge i garage 15. Nedbrydning i carportens stern og remender
Vejret på besigtigelsestidspunktet	Tørvejr – let vind – ca. 20°.
Øvrige forhold	Klagers selvrisko på ejerskifteforsikringen oplyses at være kr. 12.000,00 pr. skade, dog max. kr. 28.000,00 i hele forsikringsperioden. Uanset udfaldet af de enkelte klagepunkter er klagers krav max. kr. 28.000.
Forligsdrøftelse	I forbindelse med skønsmødet var både klarer og indklagede interesserede i, at indgå et forlig i sagen, hvorfor det blev aftalt, at indklagede efterfølgende via mail ville fremkomme med et forligsforslag. Indklagede har efterfølgende tilbudt at betale et beløb til klager, samt et beløb til dækning af sagens omkostninger, men der kunne ikke opnås forlig med baggrund i det af indklagede fremsendte forslag.

Klagepunkt nr. 1	Tæring i radiator i værelse
Klagers påstand	Radiatoren i værelset mod nordvest har en udvendig tæring, der sammen med den tilhørende vandskade på gulvet burde have givet anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten. Pga. den manglende omtale af forholdet i tilstandsrapporten bør indklagede betale for udskiftning af radiatoren.
Indklagedes forklaring	Radiatoren er utæt. Der tilbydes en erstatning på kr. 3.000,00.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen. I forbindelse med reparation af en rørskade er radiatoren udskiftet, men den gamle radiator, som har en tydelig utæthed, er opmagasineret i garagen, hvor den blev forevist. Se foto 1. Den foreviste radiator er af samme type, som radiatoren i et naboværelse.
Konklusion	Den utætte radiator anbefales udskiftet (er sket).
Fejl og forsømmelser	Man kan ikke med sikkerhed sige, om besigtigelse af radiatoren har været vanskeliggjort af boligens møblering. Men set i lyset af, at utætheden findes i den øverste del af radiatoren, må det med rimelig sandsynlighed vurderes, at skaden burde omtales i tilstandsrapporten med karakteren K3. Såfremt dette lægges til grund, er det en fejl, at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Udskiftning af radiator i værelse kr. 3.500,00
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre kr. 2.500,00

Klagepunkt nr. 2	Skader i murværk under skydedør
Klagers påstand	Under skydedøren mod syd er der udvendige skader i murværket, hvilket burde give anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten. Pga. den manglende omtale af forholdet i tilstandsrapporten bør indklagede betale for reparation af muren.
Indklagedes forklaring	Forholdet afvises som værende en bagatel.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen. Under den ca. 3,5 m brede skydedør er der stedvis nedbrydning i fugerne i de to skifter murværk. Desuden er der en skadet mursten. Se foto 2 og 3. Det vurderes, at nedbrydningen af murværket forårsages af hyppig opfugtning kombineret med frostvejr. Zinkafdækningen mellem skydedøren og murværket har de fleste steder fald mod skydedøren. Desuden er der mellem skydedøren og zinkafdækningen en fuge, hvis tæthed overfor slagregn må skønnes usikker, idet fugen består af mørtel.
Konklusion	Murværket under skydedøren anbefales repareret. Mørtelfugen mellem skydedøren og zinkafdækningen anbefales udskiftet med en elastisk fuge. Samtidig anbefales det, at zinkafdækningen gives fald væk fra skydedøren.
Fejl og forsømmelser	Da skydedøren er placeret ud for en flisebelagt terrasse, skønnes det ikke, at forbeholdet vedrørende tilgængelighed af facaden mod syd kan vedrøre murværket under skydedøren. Under ovennævnte forudsætning burde forholdet omtales i tilstandsrapporten med karakteren K2.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Reparation af murværk under skydedør, ny elastisk fuge under skydedøren og justering af zinkafdækningen kr. 3.000,00
Forbedringer inkl. moms	Den foreslåede reparation skønnes ikke at udgøre en forbedring.

Klagepunkt nr. 3	Revner i vægge i bryggers
Klagers påstand	I bryggers er der en revne i skillevæggen mod stuen, samt revner ved vinduesoverliggeren, hvilket burde give anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten. Nævnte revner har været synlige siden overtagelse af ejendommen. Forudsat revnerne ikke forværres, er der ikke noget krav mod indklagede.
Indklagedes forklaring	Det vurderes, at der er tale om almindelige svindrevner, som blot udbedres ved den almindelige vedligeholdelse. Der er ingen risiko for yderligere skader. Erstatningskravet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Forholdet dækkes ikke af ejerskifteforsikringen. I et hjørne i bryggerset er der en lille revne i muren mod stuen. Se foto 4. I bryggerset er der ligeledes små revner ved vinduesoverliggeren. Se foto 5.
Konklusion	Revnerne er meget små og vurderes ikke at give anledning til konstruktive problemer. Det må dog forventes, at der efter maling af væggene igen vil opstå små revner de samme steder.
Fejl og forsømmelser	Forholdet burde anføres i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Ingen.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.

Klagepunkt nr. 4	Konstruktion af udhængsspær mod vest
Klagers påstand	Udhængsspæret i gavlen mod sydvest er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, idet udskæringen i udhængsspæret ved murremmen er forkert placeret. Som kompensation for den fejlplacerede udskæring er udhængsspæret i stedet klodset op på murremmen, hvilket burde give anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten. Pga. den manglende omtale af forholdet i tilstandsrapporten bør indklagede betale for reparation af udhængsspæret.
Indklagedes forklaring	Der ikke er tale om en fejl eller mangel i tilstandsrapporten, idet forholdet blot har kosmetisk betydning. Erstatningskravet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Forholdet dækkes ikke af ejerskifteforsikringen. I udhængsspæret mod sydvest er der en upræcis udskæring i forbindelse med sadling på den uafdækkede murrem. Se foto 6. Arbejdet er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, men der kan ikke konstateres skader som følge af dette.
Konklusion	Det vurderes, at forholdet kun har kosmetisk betydning.
Fejl og forsømmelser	Da forholdet kun har kosmetisk betydning, vurderes det ikke at være en forsømmelse, at forholdet ikke er anført i tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Ingen.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.

Klagepunkt nr. 5	Fugt i badeværelse mellem væg og loft
Klagers påstand	Punktet udgår, da forholdet allerede er repareret.

Klagepunkt nr. 6	Revner i sokkelpuds
Klagers påstand	Der er en del revner i sokkelpudsens, hvilket burde give anledning til en bemærkning i tilstandsrapporten. Pga. den manglende bemærkning i tilstandsrapporten bør indklagede betale for udbedring af revnerne.
Indklagedes forklaring	Der er enkelte små K0/K1-revner i sokkel, som ikke er nævnt i rapporten, men som heller ikke er af betydning for bygningen. Erstatningskravet afvises.
Der kunne konstateres følgende	I tilstandsrapporten er anført følgende bemærkning: <i>1.2 Sokkel – UN – Sokkel/murværk stedvis tildækket mod øst og syd.</i> Forholdet dækkes ikke af ejerskifteforsikringen. Omkring sammenbygningen mellem den oprindelige bygning og tilbygningen er der et par revner og lidt sokkelpuds med mangelfuld vedhæftning. Se foto 7. Ved hjørnet mod nordvest er der mod nord en mindre revne. Se foto 8. Ved hovedtrappen er der et par mindre revner, i forbindelse med en formodet reparation af sokkelpudsens. Se foto 9.
Konklusion	Der ses ikke tegn på sætninger i forbindelse med revnerne i soklen, hvorfor det vurderes, at revnerne er uden konstruktiv betydning. Da soklen skønnes udført helt af beton (uden de traditionelle Lecablokke øverst), skønnes det ikke påkrævet at udføre reparation af revnerne.
Fejl og forsømmelser	Revnerne i soklen burde anføres i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Ingen.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.

Klagepunkt nr. 7	Defekt tagnedløb ved hoveddør
Klagers påstand	Tagnedløbet ved entrédøren er for kort, hvilket giver en usikker afledning af regnvand til tagbrønden. Desuden er der et hul i tagnedløbet. Forholdet burde give anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten. Pga. manglende bemærkninger i tilstandsrapporten bør indklagede betale for reparation af tagnedløbet.
Indklagedes forklaring	Ved besigtigelsen blev det præciseret, at der er tale om et ca. 6-8 mm hul nederst i tagnedløbet ved entredøren. Der er tale om en bagatel, hvorfor erstatningskravet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen. Der er netop ført en ny kloakledning frem til tagnedløbet, som derfor ikke fremstår som værende for kort. Nederst i tagnedløbet er der et mindre hul. Se foto 10.
Konklusion	Hullet i tagnedløbet bør tætnes.
Fejl og forsømmelser	Hullet i tagnedløbet ser ud til at være af ældre dato og har formodentlig været til stede i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Såfremt dette lægges til grund, burde hullet i nedløbet anføres i tilstandsrapporten med karakteren K2.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Reparation af hul i tagnedløb kr. 500,00
Forbedringer inkl. moms	Den foreslåede reparation skønnes ikke at udgøre en forbedring.

Klagepunkt nr. 8	Skader i skorsten og inddækning
Klagers påstand	Skorstenspiiben har skader, og der trænger vand ind med deraf følgende opfugtning af nærliggende træværk. Inddækningen er nedbrudt og utæt. Forholdet burde have givet anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten med karakteren K3. Der foreligger et overslag vedrørende reparation af skorstenen, ekskl. ny inddækning, lydende på kr. 26.875,00. Klager har desuden modtaget et tilbud på reparation af skorstenens inddækning, lydende på kr. 3.000,00. Dette tilbud forudsætter, at arbejdet kan udføres fra det stillads, som skal anvendes i forbindelse med reparation af skorstenspiiben. Pga. manglende bemærkninger i tilstandsrapporten bør indklagede betale følgende: - Vedrørende reparation af skorstenspiiben kr. 12.000,00 – svarende til min selvrisiko på ejerskifteforsikringen. - 70 % af udgifterne til udskiftning af skorstenens inddækning – svarende til den andel, som ikke dækkes af ejerskifteforsikringen.
Indklagedes forklaring	Skorstenspiiben er udbedret af ejer. Skaderne er tidligere afvist i korrespondance med ejer, idet der er tale om en vandskuret skorsten, som skal vedligeholdes. Erstatningskravet må derfor afvises. Inddækningen på bagside af skorsten - op mod rygningen - var tæt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Erstatningskravet afvises derfor.

Der kunne konstateres følgende	Vedrørende skorstenen er i tilstandsrapporten anført følgende: <i>K1 – Der ses lidt løbesod ved skorsten i bryggers (skyldes manglende foring af eksisterende skorsten).</i> <i>Desuden har sælger besvaret følgende spørgsmål med "Ja":</i> <i>Punkt 8.1 – Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?</i> <i>Besvaret med: Utæthed ved skorstenen er udbedret. Der er meget små utætheder i understrygningen. Garagetaget</i> <i>Punkt 8.2 – Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke?</i> <i>Besvaret med: Skorstensinddækningen.</i> <i>Punkt 8.3 – Har der været skader ved skorsten?</i> <i>Hvis ja, hvilke? Besvaret med: Løbesod.</i> Ejerskifteforsikringen dækker reparation af skorstenspiben. Forholdet vedrørende inddækningen dækkes af ejerskifteforsikringen med 30 % af reparationsudgifterne. Skorstenspiben fremstår nyrenoveret og med ny afdækning. Se foto 11 og 12. Inddækningen, der endnu ikke er udskiftet og skønnes at hidrøre fra ejendommens opførelse, har udvendig og indvendig tætning med tjære. Se foto 12, 13, 14 og 15. I tagrummet ses omkring skorstenen tydelige fugtskjolder på trædelene, som flere steder er repareret eller udskiftet. I tagrummet har skorstenen lidt mørning af puds og fuger samt tydelige spor efter længerevarende fugtindtrængen. I bryggers ses enkelte små fugtskjolder på skorstenen. Der ses ikke umiddelbart utætheder ved inddækningen, men når ovennævnte sammenholdes med inddækningens generelle udseende og alder, må inddækningen vurderes at have meget begrænset restlevetid.
Konklusion	Skorstenens inddækning må anbefales udskiftet.

Fejl og forsømmelser	Da skorstenspipen fremstår nyrenoveret, kan man ikke på nuværende tidspunkt med sikkerhed forholde sig til, hvorvidt skorstenspipen burde have givet anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten. I den forbindelse henvises dog til foto 30, som ifølge klager er taget af ham før reparation af skorstenen. Der er flere tydelige indikationer på indtrængen af fugt ved skorstenen. Hovedparten af disse indikationer, må med stor sandsynlighed formodes at have været til stede i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Når ovennævnte lægges til grund burde forholdet anføres i tilstandsrapporten med en alvorlig bemærkning og karakteren K3. Den i tilstandsrapporten anførte bemærkning (<i>lidt løbesod ved skorsten i bryggers</i>) med karakteren K1 må således vurderes, at være utilstrækkelig. Opmærksomheden skal dog henledes på, at sælgers oplysninger (<i>Utæthed ved skorstenen er udbedret</i>), kan have vildledt indklagede til at tro, at problemerne med skorstenen var afhjulpet.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Udskiftning af skorstenens inddækning kr. 4.500,00 Der er ikke taget stilling til de afholdte udgifter vedrørende reparation af skorstenspipen.
Forbedringer inkl. moms	Da inddækningen skønnes at hidrøre fra ejendommens opførelse vurderes forbedringen at udgøre kr. 4.000,00

Klagepunkt nr. 9	Algebelægning på tag
Klagers påstand	På tagbelægningen er der en del algevækst – specielt mod nord. Algebelægning medfører større opfugtning af tagbelægningen end normalt, hvilket forøger risikoen for skader, hvilket burde give anledning til en bemærkning i tilstandsrapporten. Pga. den manglende bemærkning i tilstandsrapporten bør indklagede betale for behandling af tagbelægningen mod alger.
Indklagedes forklaring	Det er helt normalt og uden byggeteknisk betydning, at der forefindes lidt alger på tagbelægningen. Nabohusene har ligeledes en tynd "film" af alger. Noget der går og kommer med året. Og som her, især på nordsiden. Erstatningskravet må således afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Tagbelægningen har stedvis – specielt mod nord almindeligt forekommende algebelægninger. Se foto 16 og 17.
Konklusion	Forholdet gav anledning til en snak om, hvor almindeligt forekommende algevækst er, og at dette primært har kosmetisk betydning. Derefter valgte klager at annullere dette klagepunkt.
Fejl og forsømmelser	
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Ingen.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.

Klagepunkt nr. 10	Skader i ovenlysvinduer
Klagers påstand	I et tagvindue af støbejern er den ene rude revnet, hvilket burde give anledning til en bemærkning i tilstandsrapporten. Et andet tagvindue af støbejern har en skæv ramme, hvilket bevirker, at vinduet ikke altid er helt tæt. Forholdet burde give anledning til en bemærkning i tilstandsrapporten. Pga. manglende bemærkninger i tilstandsrapporten bør indklagede betale for reparation af vinduerne.
Indklagedes forklaring	Det er korrekt, at der er en revnet rude i et "seks-stens" ovenlys med 1-lag glas. Normalt er dette en bagatel, men tilbydes her erstattet med kr. 400,-. Den lidt skæve ramme på det andet vindue kan ikke opdages i forbindelse med et almindeligt huseftersyn. Kravet vedrørende dette vindue må derfor afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Udskiftning af den revnede rude dækkes af ejerskifteforsikringen. Mod nord er den ene rude i et tagvindue af støbejern revnet, hvilket giver risiko for lidt vandindtrængen. Mod nord har et andet tagvindue af støbejern en ramme med en lille skævhed. Det kan ikke umiddelbart med sikkerhed siges, at dette giver anledning vandindtrængen. Se foto 18.
Konklusion	Den revnede rude bør udskiftes. På loftisoleringen er der under vinduet med den skæve ramme udlagt enkelte aviser, som tilsyneladende opfugtes periodisk. Men da tagrummet mangler ventilation – som nævnt andet steds i tilstandsrapporten – kan fugtpåvirkningen af aviserne lige så vel være et resultat af, at fugtindholdet i tagrummets luft kondenserer på ovenlysvinduerne af støbejern. Problemet kan således vise sig at være løst, når tagrummets ventilation forbedres, som anbefalet i tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser	Den revnede rude i tagvinduet burde anføres i tilstandsrapporten med karakteren K3. Det kan ikke bebrejdes indklagede, at han ikke har gjort bemærkninger vedrørende den lille skævhed i vinduesrammen.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Udskiftning af rude i ovenlysvindue kr. 1.000,00
Forbedringer inkl. moms	Den foreslåede reparation skønnes ikke at udgøre en forbedring.

Klagepunkt nr. 11	Hylde placeret for tæt på pejs
Klagers påstand	Ved skorstenen er der i stuen indbygget en reol, hvis trædele er placeret for tæt på pejsen, hvilket i tilstandsrapporten burde give anledning til en alvorlig bemærkning med karakteren K3. Pga. den mangelfulde omtale af forholdet i tilstandsrapporten bør indklagede betale for tilmuring af hullet ved træhylden.
Indklagedes forklaring	Teksten i tilstandsrapporten beskriver tydeligt, hvad der er galt. Erstatningskravet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er i tilstandsrapporten beskrevet således: <i>8.16 – K2 – Brændbart materiale (hylde ved indbygget reol) for tæt på pejs.</i> Forholdet dækkes ikke af ejerskifteforsikringen. Klager oplyser, at skorstensfejerens tidligere skriftligt har meddelt den tidligere ejer af huset, at forholdet var ulovligt, hvorfor pejsen ikke må bruges, før problemet er afhjulpet. Se foto 19.
Konklusion	Forholdet bør lovliggøres i samråd med skorstensfejerens.
Fejl og forsømmelser	Den i tilstandsrapporten gjorte bemærkning med karakteren K2 må vurderes at være en tilfredsstillende beskrivelse af forholdet.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Ingen.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.

Klagepunkt nr. 12	Revne og skadede tagsten
Klagers påstand	Der er en revnet tagsten mod syd - over gavludhængen mod øst, hvilket burde have givet anledning til en bemærkning i tilstandsrapporten – specielt fordi det har givet anledning til en bemærkning i den foregående tilstandsrapport fra 1998. Desuden er der mod nord tre skadede tagsten, som burde omtales i tilstandsrapporten. Pga. de manglende bemærkninger i tilstandsrapporten bør indklagede betale for udskiftning af fire stk. tagsten.
Indklagedes forklaring	Den revnede tagsten mod sydøst er ikke registreret i rapporten. Forholdet tilbydes erstattet med kr. 400,00. Der er enkelte andre tagsten, hvor der er afslåede kanter og hjørner, som er af kosmetisk art. Der kommer ikke fugt ind. Erstatningskravet vedrørende disse skadede tagsten afvises.
Der kunne konstateres følgende	Tagbelægningen er i tilstandsrapporten beskrevet således: <i>8.1 - K3 - Tagsten er i områder forskubbet.</i> <i>Note: Tagsten bør rettes på plads, da tagbelægningen vurderes at være utæt enkelte steder og der er risiko for følgeskader.</i> Forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen. Der er en revnet og skadet tagsten mod syd - over gavludhængen mod øst. På dette sted har taget en betydelig utæthed. Se foto 20. Mod nord er der over badeværelsesområdet tre tagsten med skader. Skaderne giver formodentlig ikke umiddelbart anledning til gener pga. indtrængende regnvand, men de skadede tagsten vurderes at udgøre en usikker tætning. Se foto 21, 22 og 23.
Konklusion	Fire styk tagsten bør udskiftes.
Fejl og forsømmelser	De nævnte skader i tagbelægningen bør anføres i tilstandsrapporten med en alvorlig bemærkning og karakteren K3. Under skøns mødet blev der ikke registreret forskubbet tagsten, men det skal dog understreges, at fokus i forbindelse med dette punkt var de af klager udpegede skader. For så vidt angår de af klager udpegede skader må ovennævnte tekst i tilstandsrapporten vurderes som værende misvisende. Den tildelte karakter er dog retvisende.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Udskiftning af fire stk. tagsten med understrykning kr. 1.500,00
Forbedringer inkl. moms	Den foreslåede reparation skønnes ikke at udgøre en forbedring.

Klagepunkt nr. 13	Mangelfuld mur i garage
Klagers påstand	Formuren på væggen mellem beboelsen og redskabsrummet mod øst er i et mindre område i redskabsrummet ikke muret helt op, hvorfor denne del af ydervæggen er uisoleret, hvilket burde give anledning til en bemærkning i tilstandsrapporten. Pga. den manglende bemærkning i tilstandsrapporten bør indklagede betale for opmuring og isolering af den manglende del af ydervæggen mod redskabsrummet.
Indklagedes forklaring	Der er her ikke tale om en skade, men noget der mangler. Der er ingen risiko for konstruktionen. Erstatningskravet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen. Formuren på beboelsens ydervæg mod det østlige redskabsrum er i et mindre område på ca. 2 kvm i redskabsrummet ikke muret helt op. Som en formodet kompensation for den manglende isolering er der i stuen monteret en pladebeklædning på det tilsvarende område. Hvorvidt der er isolering bag denne beklædning kan ikke umiddelbart registreres. Men det må vurderes, at væggen ikke opfylder kravet til isolering af ydervægge i Bygningsreglementet BR-61. Se foto 24 og 25.
Konklusion	Den uisolerede del af ydervæggen foreslås i redskabsrummet isoler med mineraluld og en gipsplade.
Fejl og forsømmelser	Der er ikke tale om en egentlig skade, men da det er usikkert, om den mangelfulde del af ydervæggen opfylder gældende regler på opførelses-tidspunktet, burde forholdet anføres i tilstandsrapporten med karakteren K2.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Montering af 100 mm isolering og gipsplade i redskabsrum kr. 1.500,00
Forbedringer inkl. moms	Den foreslåede reparation skønnes ikke at udgøre en forbedring.

Klagepunkt nr. 14	Revner i vægge i garage
Klagers påstand	I redskabsrummet mod vest er der en revne mellem ydervæggen og skillevæggen mod det østlige redskabsrum. I redskabsrummet mod øst er der en revne mellem ydervæggen og skillevæggen mod garagen. Nævnte revner burde give anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten. Pga. manglende bemærkninger i tilstandsrapporten bør indklagede betale for udbedring af revnerne.
Indklagedes forklaring	Der er beskrevet en revne i garage/udhus, men der er to revner. Det vurderes, at der er tale om almindelige svindrevner, som udbedres ved den almindelige vedligeholdelse. Der er ingen risiko-skade for yderligere skader. Erstatningskravet afvises.
Der kunne konstateres følgende	De indvendige vægge i garagebygningen er i tilstandsrapporten beskrevet således: <i>C – 3.6 - K1 – Revnedannelse mellem bagmur og skillevæg.</i> Forholdet dækkes ikke af ejerskiftforsikringen. I redskabsrummet mod øst er der små gennemgående revner mellem skillevægge og ydervæg. Se foto 26 og 27. Garagebygningen er opført som en tilbygning til beboelsens facade mod nord. Når dette sammenholdes med, at den bærende del af garagebygningens tagkonstruktion er en betonplade, er der ingen risiko for bygningens stabilitet.
Konklusion	Det skønnes ikke påkrævet at udbedre revnerne, som vurderes at være primært af kosmetisk betydning.
Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er der omtalt revnedannelse ved én skillevæg. Der burde ganske vist nævnes revner ved begge skillevægge, men da revnerne kun har kosmetisk betydning, skønnes formuleringen i tilstandsrapporten at være acceptabel.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Ingen.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.

Klagepunkt nr. 15	Nedbrydning i carportens stern og remender				
Klagers påstand	Carportens stern mv. er nedbrudt, hvilket burde give anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten. Klager har indhentet et tilbud på reparation af forholdet, lydende på kr. 6.000,00. Pga. de manglende bemærkninger i tilstandsrapporten bør indklagede vedrørende reparation af stern mv. betale kr. 3.000,00, svarende til den del, som ikke dækkes af ejerskifteforsikringen.				
Indklagedes forklaring	Vi anerkender, at der er råd/nedbrydning i sternbrædderne, som ikke er anført i rapporten. Beløbet til udskiftningen af sternbrædder skønnes at andrage kr. 6.000, som vi betaler, for så vidt der ikke er forsikringsdækning.				
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen med 50 % af reparationsudgifterne. Der er stedvis fremskreden nedbrydning i stern, dækbrædder og remender. Se foto 28 og 29.				
Konklusion	Carportens stern og dækbrædder anbefales udskiftet. Remender anbefales repareret og afdækket.				
Fejl og forsømmelser	Forholdet burde omtales i tilstandsrapporten med en bemærkning og karakteren K2.				
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	<table> <tr> <td>Udskiftning og reparation af stern mv. iflg. tilbud kr.</td> <td>6.000,00</td> </tr> <tr> <td>Forholdet kræves dog kun erstattet med kr.</td> <td>3.000,00</td> </tr> </table>	Udskiftning og reparation af stern mv. iflg. tilbud kr.	6.000,00	Forholdet kræves dog kun erstattet med kr.	3.000,00
Udskiftning og reparation af stern mv. iflg. tilbud kr.	6.000,00				
Forholdet kræves dog kun erstattet med kr.	3.000,00				
Forbedringer inkl. moms	<table> <tr> <td>Carportens opførelsestidspunkt er ukendt men forbedringen skønnes at udgøre kr.</td> <td>3.000,00</td> </tr> </table>	Carportens opførelsestidspunkt er ukendt men forbedringen skønnes at udgøre kr.	3.000,00		
Carportens opførelsestidspunkt er ukendt men forbedringen skønnes at udgøre kr.	3.000,00				