

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende forbehold for krybekælder 2. Forkert registreret restlevetid 3. Undertag hænger ved skotrende 4. Utæt skotrende 5. Bagfald på tagrende ved skotrende 6. Manglende drypkant på rulleskifter 7. Forringet ventilation af krybekælder 8. Tagnedløb fra udhus ført skråt og evt. til faskine 9. Sælger har ikke svaret korrekt på alle spørgsmål 10. Ved syn- og skønsforretningen oplyste KK, at han havde erfaret, at undertaget ikke var afsluttet korrekt ved tagfod. Syn- og skønsmanden har derfor tilføjet dette punkt til klagesagen og besvaret det i syn- og skønserklæringen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol - Tørt - 3°C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Oversigt over klagepunkter:	Manglende forbehold for krybekælder
Ad 1. Klagers påstand:	Tilstandsrapport tager ikke forbehold for besigtigelse af krybekælder.
Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er ikke taget forbehold for krybekælder i den for sagen relevante tilstandsrapport, da der ikke er en krybekælder, men et ventileret hulrum på ca. 20 cm, som man på grund af ringe højde ikke kan komme ned i. Det pågældende forhold er beskrevet i tilstandsrapporten øverst på side 19. Det afvises derfor, at tilstandsrapporten vedrørende dette punkt er fejlbehæftet.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen af bygningen kan det ses, at der er ventilationsriste i soklen huset rundt. Billede 1 - 3.
Ad 1. Konklusion:	Gulvkonstruktionen er derfor en krybekælder/ventileret hulrumskonstruktion.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	88 har registreret gulvkonstruktion, som han skal i tilstandsrapporten - Under materialer - Oplysninger til ejerskifteforsikringen, og her er det øverst på side 19, under andet nævnt: "Ventileret hulrum - ingen adgang". 88 har ikke nævnt noget i tilstandsrapporten på side 6, under pkt. 2. <i>"Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges. Svar: Nej".</i> Dette skønner syn- og skønsmanden er en forglemmelse fra BB's side, idet det er normalt, at en beskikket bygningssagkyndig også kommenterer her, at der ikke var adgang til krybekælder/lavt ventileret hulrum. Fejlen skønnes dog ikke at have økonomisk betydning for KK, idet der ikke er konstateret skader i konstruktioner.

Skønsmandens erklæring

<i>K/agepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Det er endvidere syn- og skønsmandens opfattelse, at det var muligt at ejerskifte forsikring ville tage forbehold for gulvkonstruktionen, hvilket ofte ses ved side 6, punkt 2 - Forbehold.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Side 6, punkt 2: Ja, der er ikke adgang til lav krybekælder/ventileret hulrum under gulvene.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der skønnes ikke noget tab.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Oversigt over klagepunkter:	Forkert registreret restlevetid
Ad 2. Klagers påstand:	Tagets restlevetid: Restlevetiden på taget er sat til 10 år eller længere. Taget var på besigtigelsestidspunktet 32 år - ifølge Bolius (levetider.dk) er levetiden på den type tag 30 - 40 år - så restlevetiden må være mindre end 10 år. Den svageste bygningsdel er undertaget af Monarfol, men den sagkyndige har valgt tagbelægning.
Ad 2. Den bygningssagkyndiges forklaring:	KK mener tilsyneladende, at restlevetiden er anslået to år for lidt, og at dette skulle berettigede en klage. Restlevetid er en anslået periode. Ved BB's besigtigelse primo 2017 var der ingen tegn på nedbrydning. Det afvises derfor, at tilstandsrapporten vedrørende dette punkt er fejlbehæftet.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Bygningens tagkonstruktion er en gitter-spærkonstruktion, der er lægtet og dækket med betontagsten. Der er monteret et Monarfol undertag. Huset/taget er fra 1985.
Ad 2. Konklusion:	I håndbogens tabeloplæg er levetiden: Betontagsten - 60 år. Undertag - Banevare - 40 år. Inddækninger- 60 år. På side 7 i tilstandsrapporten burde de generelle oplysninger om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder være som følgende (Januar 2017): - Bygning A- Forventet restlevetid 5-10 år baseret på undertaget. Tagets enkelte dele: - Tagbelægning: 10 år eller længere - Undertag: 5-10 år - Inddækninger: 10 år eller længere

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	88 har derfor fejlagtigt angivet tabelapslaget for restlevetiden til mere end 10 år, fremfor 5-10 år baseret på undertaget.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Se punktet konklusion.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ved syn- og skønsforretningen fremstod tagdækningen og undertaget generelt i en rimelig stand. Tilstandsrapporten er nu 4 år gammel. Det er syn- og skønsmandens opfattelse, at restlevetiden af den nuværende tagkonstruktion min. vil være 10 år, ved normal, mindre vedligeholdelse.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Oversigt over klagepunkter:	Undertag hænger ved skotrende
Ad 3. Klagers påstand:	Pkt. 1.10 Undertage: Undertage sidder ikke spændt ud, men sidder slapt flere steder i område under skotrende.
Ad 3. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det medgives, at undertaget hænger lidt ved skotrender. Dette giver efter 88's mening imidlertid ikke risiko for følgeskader. Det afvises derfor, at tilstandsrapporten vedrørende dette punkt er fejlbehæftet.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse i tagrummet kan det ses, at underlaget ikke alle steder er spændt helt stramt op. Forholdet skønnes fra montage af undertaget ved husets opførelse, dels reparation af skotrender. Foto 4 - 7.
Ad 3. Konklusion:	Der kunne ikke ses tegn på skader de steder, hvor undertaget hænger lidt, hverken pga. blafring eller lignende, og syn- og skønsmanden kunne ikke konstatere utætheder eller måle fugt. Der er foretaget ændringer ved undertaget ved skotrenden siden 88's besigtigelse, den øvrige del af undertaget er ikke rørt.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	88 har besigtiget undertaget i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten jf. bemærkninger i punkt 1.10, karakteren K1: "Der ses enkelte mindre huller i plastundertag og reparation er udført under skotrende". Evt. manglende opstramning af undertaget er ikke nævnt. Det er syn- og skønsmandens opfattelse, at 88's beskrivelse svarer til undertagets tilstand og generelt skønnes undertagets montering jf. datidens byggeskik.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:																		
	Idet betontagsten generelt er et tæt tag i sig selv, skønnes karakteren K1 korrekt i forhold til undertaget.																		
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Som BB har skrevet.																		
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til en evt. opstramning af undertaget i området ved skotrenden skønnes til 2 mand i 2 dage. <table><tr><td>30 timer a kr. 980,-</td><td>kr.</td><td>14.400,-</td></tr><tr><td></td><td>kr.</td><td>1.000,-</td></tr><tr><td>Let stillads</td><td>kr.</td><td>4.000,-</td></tr><tr><td></td><td>kr.</td><td>19.400,-</td></tr><tr><td>25% moms</td><td>kr.</td><td>4.850,-</td></tr><tr><td>Samlede skønnede omkostn.</td><td><u>kr.</u></td><td>24.250,-</td></tr></table>	30 timer a kr. 980,-	kr.	14.400,-		kr.	1.000,-	Let stillads	kr.	4.000,-		kr.	19.400,-	25% moms	kr.	4.850,-	Samlede skønnede omkostn.	<u>kr.</u>	24.250,-
30 timer a kr. 980,-	kr.	14.400,-																	
	kr.	1.000,-																	
Let stillads	kr.	4.000,-																	
	kr.	19.400,-																	
25% moms	kr.	4.850,-																	
Samlede skønnede omkostn.	<u>kr.</u>	24.250,-																	
Ad 3. Forbedringer:	Ingen, der er tale om reparation.																		
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.																		
Ad 3. Eventuelt:																			

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Oversigt over klagepunkter:	Utæt skotrende
Ad 4. Klagers påstand:	Pkt. 1.3 Skotrender, karakteren K1: <i>Træ under skotrender er skjoldede - skønet af ældre dato.</i> Note: <i>Den bygningssagkyndige har givet skotrendekonstruktion karakteren K1 ved observation af skjolder på træ under skotrender på et sted, hvor der i samme rapport tages forbehold for ti/gængelighed i stedet for at anvende karakteren UN - undersøges nærmere.</i> Det har vist sig, at taget i dette område er kraftig utæt, og træværk her er optugtet. (Der er opstillet baljer på isolering og dråber opsamles i håndklæder, der drypper i samme baljer).
Ad 4. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved BB's besigtigelse af ejendommen for 4 år siden var skotrende nyligt repareret/udskiftet og tætnet mellem tagsten og skotrende, jf. sælgers oplysninger på side 13-17, og der var ingen tegn på utætheder. BB så det, der er beskrevet i tilstandsrapport, uden at der er umiddelbar risiko for overløb. Det afvises derfor, at tilstandsrapporten vedrørende dette punkt er fejlbehæftet.
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse i tagrummet ved skotrenden var ophængt et par håndklæder og opstillet spande og KK oplyste, at han i regnvejr havde oplevet fugtindtrængen ved skotrender. Forholdet var dog blevet eftergået siden. Der er derudover monteret ventilationsanlæg og rodet op i isoleringen m.m. Syn- og skønsmanden kunne se skjolder på undersiden af skotrender, men det var ikke muligt ved fugtmåling at konstatere nogle utætheder eller lignende. Se foto 7.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Konklusion:	Syn- og skønsmanden må derfor skønne, at konstruktionen p.t. er tæt. KK oplyste også, at forholdet har været eftergået siden overtagelsen, skønnet evt. af ejerskifteforsikringen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BB har i tilstandsrapporten ang. skotrender skrevet: Punkt 1.3, karakteren K1: Træ under skotrender er skjoldede - skønnes af ældre dato. Dette skøn har været forkert, når KK efter overtagelsen har konstateret vandindtrængen. Det er dog syn- og skønsmandens opfattelse, at når ejer oplyser, at forholdet med skotrenderne er udbedret, jf. sælgeroplysningerne, og BB ikke har konstateret fugt, så er der tale om et kvalificeret fejlskøn. BB har derfor ikke begået fejl.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Som BB.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Når syn- og skønsmanden ikke kan konstatere vandindtrængen og/eller hvorfor kan der ikke anvises udbedringstiltag.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Klagers påstand:	Pkt. 12.6 Tagrender/tagnedløb, karakteren K1: <i>Bagfald på tagrende under skotrende over terrasse. Skaden er forkert beskrevet.</i> Note: <i>Den bygningssagkyndige har undladt at beskrive, at der er 2 tagrender, der mødes under skotrende, samt at den ene tagrende ikke har noget endestykke, men nedbør ledes ned i underliggende tagrende, hvor vandet opstuvet pga. bagfald, med risiko for opfugtning af murværk, når vandet skyller ned på terræn. Karakteren er K3, og der mangler note med risikovurdering.</i>
Ad 5. Den bygningssagkyndiges forklaring:	For så vidt angår tagrender under skotrender er dette forhold beskrevet med bagfald i BB's tilstandsrapport på det, der er beskrevet i tilstandsrapporten. Det afvises derfor, at tilstandsrapporten vedrørende dette punkt er fejlbehæftet.
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse af tagrenderne under skotrender ved terrassen kan det ses, at der er niveauforskel på de 2 tagrender og den østlige og afvander i den sydlige. Se foto 8 - 9.
Ad 5. Konklusion:	Forholdet skønnes fra opførelsen pga. fejl ved oplægning af taget/skotrenden, hvorved højden ikke har passeret. Det fremstår derfor "gør det selv agtigt". Det skønnes umiddelbart ikke muligt at ændre. KK oplyser, at de oplever overløb fra tagrenden. Der ses ikke tegn på skade heraf- Facader/terrassebelægningen, og syn- og skønsmanden skal generelt gøre opmærksom på, at overordnet så dimensioneres tagrender

Skønsmandens erklæring

Klaaeoukter:	Der kunne konstateres følgende:															
	generelt med en N-faktor på 6, dvs. der må forekomme 6 gange overløb om året. Det anbefales dog, at der foretages mindre opretning af tagrenden ved hjørnet.															
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	BB har i tilstandsrapporten skrevet pkt. 1.6 tagrender/nedløb, karakteren K1: <i>Bagfald på tagrende under skotrende over terrassen.</i> Vedrørende beskrivelse kunne BB godt have uddybet beskrivelsen og nævnt, at tagrende øst også afvander til tagrende syd. Vedrørende karakteren K1, så er den korrekt, når BB går ud fra, at der ikke kan ses tegn på følgeskader, tegn på overløb, efter nu mange år.															
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt 1.6, karakteren K1: Tagrender ved skotrende ikke i vatter og øst tagrende afvander i tagrende syd, der har lidt bagfald. Note: Der ses ikke tegn på skader, men der er mindre risiko for overløb ved specielle vejrlig.															
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til opretning af tagrender ved skotrende fra stige skønnes til: <table><tr><td>1 mand 1 dag 8 x kr. 480,-</td><td>kr.</td><td>3.840,-</td></tr><tr><td>Materialer</td><td><u>kr.</u></td><td><u>1.500,-</u></td></tr><tr><td>I alt ekskl. moms</td><td>kr.</td><td>5.340,-</td></tr><tr><td>Moms25%</td><td><u>kr.</u></td><td><u>1.335,-</u></td></tr><tr><td>I alt inkl. moms</td><td><u>kr.</u></td><td><u>6.675,-</u></td></tr></table>	1 mand 1 dag 8 x kr. 480,-	kr.	3.840,-	Materialer	<u>kr.</u>	<u>1.500,-</u>	I alt ekskl. moms	kr.	5.340,-	Moms25%	<u>kr.</u>	<u>1.335,-</u>	I alt inkl. moms	<u>kr.</u>	<u>6.675,-</u>
1 mand 1 dag 8 x kr. 480,-	kr.	3.840,-														
Materialer	<u>kr.</u>	<u>1.500,-</u>														
I alt ekskl. moms	kr.	5.340,-														
Moms25%	<u>kr.</u>	<u>1.335,-</u>														
I alt inkl. moms	<u>kr.</u>	<u>6.675,-</u>														
Ad 5. Forbedringer:	Ingen - Reparation.															
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.															
Ad 5. Eventuelt:	Ingen.															

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Oversigt over klagepunkter:	Manglende drypkant på rulleskifter
Ad 6. Klagers påstand:	Rulleskifter under vinduer er udført uden drypkant. Murværk optugtet under vinduer. Forholdet er ikke beskrevet.
Ad 6. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det bemærkes, at der som regel ikke udføres drypkant ved rulleskifter - dette følges af normal byggeskik. Det afvises derfor, at tilstandsrapporten vedrørende dette punkt er fejlbehæftet.
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Ved syn- og skønsforretningen kan det ses, at de murede rulleskifter under vinduer generelt er udført med god hældning, men uden egentlig drypkant. Se foto 10 - 11.
Ad 6. Konklusion:	Forholdet vil medføre, at facaden under vinduerne vil blive lidt mere optugtet efter regnvejr. Forholdet er fra husets opførelse i 1985. Der ses ikke tegn på skader, frostskaader, skadede sten m.m. ved murværket, efter nu over 35 år. Der skønnes derfor ingen grund til at ændre forholdet.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	88 har ikke noteret noget om forholdet i tilstandsrapporten, med henvisning til, at der ikke ses tegn på skade efter nu mange år. Forholdet er beskrevet i en 2 år ældre tilstandsrapport med følgende karakter og tekst: <i>Punkt 3.4 Sålbenke, karakteren K1: Rulleskifter er udført uden drypkant og i cel-festen med åbne endesider.</i> <i>Note: Der er ikke konstateret følgeskade, men på sigt er der risiko herfor.</i>

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	I den tidligere rapport er forholdet beskrevet, men idet en tilstandsrapport skal indeholde skader og nærliggende risiko herfor er det syn- og skønsmandens opfattelse en forsvarlig faglig vurdering ikke at nævne forholdet som en skade, når hans vurdering er, at forholdet ikke er en skade eller der er risiko herfor, med henvisning til bygningens alder. I en optimal tilstandsrapport kunne det være nævnt.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Se ovenstående.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En ommuring af samtlige sålbænke vil være vanskelig at udføre og næppe give et pænt kosmetisk resultat. Omkostninger skønnes til kr. 50.000,-.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres tø/aende:</i>
Ad 7. Oversigt over klagepunkter:	Forringet ventilation af krybekælder
Ad 7. Klagers påstand:	Pkt. 5.6 Et par ventilationsriste, der er dækket af terrasse, forringer ventilationen i krybekælder. Forholdet er ikke beskrevet.
Ad 7. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Efter 88's mening forringer et par ventilationsriste under terrasse ikke ventilation af hulrum under gulve. Det afvises derfor, at tilstandsrapporten vedrørende dette punkt er fejlbehæftet.
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse af soklen huset rundt kan det ses, at der er udført flere ventilationsriste. Antallet skønnes generelt jf. byggeskik på oplysningstidspunktet. Ved terrassen var 1 stk. lavt placeret, ligesom der ikke kunne konstateres riste i facaden mod stuen/ved terrassen.
Ad 7. Konklusion:	Antallet af riste skønnes under dagens norm ved terrassen, men idet det er oplyst, at etagedækket er et lecadæk, og der ikke ses tegn på skader, skønnes ventilationen af krybekælder tilstrækkelig.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	88 har ikke noteret meget om ventilationsrist i tilstandsrapporten. Det er syn- og skønsmandens skøn, at når den ene ventilationsrist ved terrassen er lavt placeret, så burde forholdet være konstateret. Se foto 3. Skønner 88 så, at forholdet ikke udgør en skade eller nærliggende risiko herfor, så vises det i karakteren.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt 5.5, karakteren K1: Ventilationsristen ved terrassen er lavt placeret/i terræn og en rist skønnes afblændet mod øst/ved stuen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>						
	Note: Det samlede antal af riste vurderes dog tilstrækkeligt, og der ses ikke tegn på skade.						
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til iboring af 3 stk. ventilationshætter, inkl. tilpasning af fliser ved huller. Diamantboring 3 stk. å <table> <tr> <td>kr. 2.000,-</td><td>kr. 6.000,-</td></tr> <tr> <td>25% moms</td><td>kr. 1.500,-</td></tr> <tr> <td>I alt inkl. moms</td><td><u>kr. 7.500,-</u></td></tr> </table>	kr. 2.000,-	kr. 6.000,-	25% moms	kr. 1.500,-	I alt inkl. moms	<u>kr. 7.500,-</u>
kr. 2.000,-	kr. 6.000,-						
25% moms	kr. 1.500,-						
I alt inkl. moms	<u>kr. 7.500,-</u>						
Ad 7. Forbedringer:	Ingen - Reparation.						
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.						
Ad 7. Eventuelt:	Ingen.						

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Oversigt over klagepunkter:	Tagnedløb fra udhus ført skråt og evt. til faskine
Ad 8. Klagers påstand:	Pkt. 1.6 Tagnedløb er ført skråt ned langs facade uden rensebrønd til forment en faskine. Er faskinen med krævede afstande til hus og skel.
Ad 8. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det bemærkes, at tagnedløb på et udhus gerne må gå til terræn Det afvises derfor, at tilstandsrapporten vedrørende dette punkt er fejlbehæftet.
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse af tagrende og nedløb på udhuset kan det ses, at KK har ændret på tagrenden. Foto 12 - 13. KK oplyste, at det var pga. bagfald.
Ad 8. Konklusion:	Forholdet bør afsluttes. Vedrørende den skrå føring af nedløb til afløb, så er der blot krav om, at regnvand skal holdes på egen grund. At nedløbet er skråt, er ikke en skade i sig selv. En evt. placering af faskinen er et skjult forhold (i jorden) og udenfor bygningen, og falder udenfor Huseftersynsordningen.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	BB har ikke noteret noget om nedløb i tilstandsrapporten. Dette er ikke en fejl med henvisning til ovenstående.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger vil være afhængig af valg af løsning.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Oversigt over klagepunkter:	Sælger har ikke svaret korrekt på alle spørgsmål
Ad 9. Klagers påstand:	Sælger har svaret forkert på flere spørgsmål med henvisning til tidligere tilstandsrapporter.
Ad 9. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Endelig bemærkes, at klagers ensidigt indhentede vurdering af tilstandsrapporten indeholder en række bemærkninger om de af sælger afgivne oplysninger. Den bygningssagkyndige kan naturligvis ikke bebrejdes, hvad sælger måtte have oplyst - det er en sag mellem klager og sælger.
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Det er syn- og skønsmandens opfattelse, at det ikke er en del af ordningen/kutyme at gennemgå sælgeroplysninger i tidligere tilstandsrapporter. Han skal forholde sig til de afgivne sælgeroplysninger i forbindelse med hans gennemgang og evt. kommentere disse. Punktet skønnes derfor mere at være en juridisk vurdering og er derfor ikke yderligere gennemgået.
Ad 9. Konklusion:	
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 9. Forbedringer:	
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 9. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Oversigt over klagepunkter:	Ved syn- og skønsforretningen oplyste KK, at han havde erfaret, at undertaget ikke var afsluttet korrekt ved tagfod. Syn- og skønsmanden har derfor tilføjet dette punkt til klagesagen og besvaret det i syn- og skønserklæringen.
Ad 10. Klagers påstand:	Undertaget er ikke afsluttet korrekt ved tagfoden, idet der ikke er monteret fodblik.
Ad 10. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Undertaget er blot ført til tagrende jf. byggeskik, og der er ikke eller ses ikke tegn på skade.
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen kan det ses, at undertaget blot er ført til tagrenden, og der bemærkes nogle trævler fra det oprindelige Monarfol undertag.
Ad 10. Konklusion:	Monarfol undertaget er generelt udført som byggeskik for undertage ved betontagsten i B0'erne. Fodblik blev anvendt ved tegltage, men for betontagsten blev det først et krav fra 1991, jf. Tegl 33. Årsagen er at betontagstenstage (falstagsten) generelt er et tæt tag i sig selv, og evt. vandpåvirkning af undertaget normalt er minimal. Etablering af fodblik bliver primært udført for at beskytte undertaget ved tagkanten, idet det typisk ikke kunne tåle UV-stråling (PVC undertage). I nærværende tilfælde ses heller ingen tegn på skader, eller skønnes nærliggende risiko herfor, bortset fra det trævlede rest af Monarfol ved tagrenden.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	BB har ikke noteret noget om forholdet i tilstandsrapporten, med henvisning til, at der ikke ses tegn på skade pga. det manglende fodblik, bortset fra den trævlede Monarfol afslutning.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	Forholdet er beskrevet i den tidligere tilstandsrapport, som BB jf. side 6 har haft ved sin gennemgang. Punkt 1.10, karakteren K1: Undertag er ført til tagrende uden fodblik. Note: Forholdet skønnes at være af mindre betydning ved den anførte tagfodsløsning/tagmateriale. I den tidligere rapport er forholdet beskrevet, men idet en tilstandsrapport skal indeholde skader og nærliggende risiko herfor er det syn- og skønsmandens opfattelse en forsvarlig faglig vurdering ikke at nævne forholdet som en skade, når hans vurdering er, at forholdet ikke er en skade eller der er risiko herfor, med henvisning til bygningens alder. I en optimal tilstandsrapport kunne det være nævnt.
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Se ovenstående.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til en etablering af fodblik: Nedtagning af de 3 nederste rækker tagsten, etablering af tagfod, reparation/forlængelse af undertag, genmontering af tagsten og tagrender 2 mand i 5 dage 75 timer x kr. 480,- kr. 36.000,- Materialer kr. 8.000,- Rullestillads kr. 8.000,- <u>I alt</u> kr. 52.000,- 25% moms kr. 13.000,- <u>I alt inkl. moms</u> kr. 65.000,-
Ad 10. Forbedringer:	Idet der etableres tagfod skønnes forbedringen til 50%.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen.