

2143

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 143-02

Besigtigelse d. Bilag:	2002 Fotos
Ejendommen:	
Køber:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Oversigt over klagepunkter:	1 Tag, rygning 2 Tagbelægning 3 Tagrender 4a Montering af undertaget 4b Tagfod, zinkkant mangler ved tagfod 4 Undertag 5 Tagrum 6 Tag/vindskeder i gavle 7 Sokkel 7a Trappe ved fordør 8 Gulvafløb i baggang, badeværelse og gæstetoilet 9 I store badeværelse i bruseniche er revnet 1 flise

	10 I bruseniche mangler elastisk fuge 11 I bruseniche mangler tætning rundt ved rør/armaturer 12 Der mangler elastisk fuge rund omkring badekar 13 Der mangler elastisk fuge ved håndvask 14 Fliser lagt som vinduesplade 15 Træloft i store bad 16 Indv. dør i store bad 17 Udv. Facader – murværk 18 Rådkader i flere vinduer 19 Alle vinduer og døre burde være noteret til ”et eftersyn” og justering Bygning B: 20 Murfacader 21 Vandhane/vandingsanlæg 22 Rusten samler/forskruning 23 Garageport 24 Flad paptag på garage 25 Læmurafdækning mellem bygning A& B
Købers påstand:	1 Tag: Rygning er monteret med Rufakit, der har flere skader. karakter UN 2 Tagbelægning: Betontagsten har mosbegroning, værst på nordsiden. karakter k2 3 Tagrender er utætte i samlinger, det har lige regnet ved min ankomst, og der er flere steder på begge sider af huset, hvor jeg kan se det drypper fra samlinger og endebunder. Der er ikke indbyggede tagrender. karakter k3

	4a Monteringen af undertaget bør betegnes som ”uheldig og forkert” buler mange steder, herved forhindres evt. vand/sne der måtte være kommet ind, i frit at løbe ned til tagfoden og ud i tagrenden. karakter UN 4b Tagfod: Zinkkant mangler ved tagfod, undertag er ikke lavet færdig og er visse steder faldet ned på bagside af tagrenden så vandet ikke kommer i tagrenden. karakter k3 4 Undertag: Plasttype, der er sammenlimet af flere lag i tykkelsen. Der er steder hvor det tilsyneladende skiller helt ad, og flere steder hvor man ikke har tilstrækkelig overlæg og mangler sammenlimning, til et fuldt tæt undertag, en mangel der kan give snefygning ind på loftet. 5 Tagrum bør have udluftning i tagkippen så vand/fugt kommer ud. karakter k3 6 Tag/vindskeder i gavle: Vindskeder mangler zink-aluafdækning på træ over tag. karakter k3 7 Sokkel: Mindre hul ved bagdør. Indføring af rør burde være bemærket. Lille revne på sydsiden i sokkel, er måske blevet synlig efter planter er fjernet. 7a Trappe ved fordør har limslip ved et par Alta skifferbelægning. karakter k2 8 Gulvafløb i baggang, badeværelse og gæstetoilet. Afløbsskålen ligger langt nede under gulvet, skålen er ikke ført op til gulvfladen, det betyder at betongulvet sidder hele vejen rundt i afløbet og trækker fugt der kan gå langt ud i gulve og medføre skader. karakter k3 I begge badeværelser er der samme problem med 3 gulvafløb. karakter k3
--	---

	Alle gulvafløbsskåle, ligger placeret ca. 19 cm Under gulvene.
9	I store badev. i bruseniche er revnet 1 flise nede ved gulvet. karakter k3
10	I bruseniche mangler elastisk fuge i lodrette hjørner og rundt ved gulv. karakter k3
11	I bruseniche mangler tætning rund ved rør/armaturer. karakter k3
12	Der mangler elastisk fuge rund omkring badekar i store bad. karakter k3
13	Der mangler elastisk fuge ved håndvask i begge bad. karakter k3
14	Fliser lagt som vinduesplade i lille bad sidder løse. karakter k3
15	Træloft: Vandrender omkring aftræksventil i store bad. karakter k1
16	Indv. dør i store bad er vandskadet ved bund og op i gerigter ved gulv. karakter k1
17	Udv. Facader – murværk: Der er flere revner ved sokkel der ikke står i rapporten, der er mosbegroning på murfacader samt en del skjolder på murværket i bygning A + B, men de har oplyst at de har fjernet en del/planter/begroninger fra mur/sokkel så vil blot oplyse, at der burde være skrevet noget om begroning i rapporten og taget forbehold for disse punkter. ???
18	Råds-kader i flere vinduer: Mangler helt i rapporten. Rapportøren har ifølge brev anerkendt manglen i rapporten vedr. råds-kader i vinduer. Se brev

	fra din forsikring om, at man ikke kan forsikre de vinduer der har rådskader. 2 stk. topstyret vinduer 13 x 13. Vindue i vestgavl virker ikke i lukketøj, det er måske ruste/tæring i beslag/standlås.? Vinduer størrelse 13 x 13. Vinduesparti i stue har rådskade i underkarm og lodposte. 360 x 160 cm. med faste termoglas. 19 Alle vinduer og døre burde være noteret til et "eftersyn" og justering. Bygning B: 20 Murfacader er begroet med planter. Du har oplyst at du allerede har fjernet en del begroinger, så murværket fremviser skjolder med mos/alger. Der burde være skrevet noget om det i rapport nr. Der findes mindre hul i murfacade ved rørgennemføring til vanding. karakter k2 21 Vandhane/kraftig rusten/anløbet. karakter k3 Det samme gælder beholder til vandingsanlægget, der er rusten/tæret, og 22 i samme forbindelse ville det være passende at oplyse køber om de rør der er trukket til havevandig og går oppe ved garageloftet, bør tømmes til vinter, for at undgå frostsprængning. Rusten samler/forskrumning ved udv. Vandhane ved porten. karakter k3 23 Garageport: Det fremgår i rapporten at beslaget er defekt, men der burde også være påpeget, at porten sidder så den kan "være til fare" for at falde ned og beskadige såvel personer som andre ting/bil m.m. karakter k3 24 Flad paptag på garage: Der er udført rep. af kantbegrænsningen der bør efterses. karakter UN Papbelægningen er ikke ret gammel, men der er etableret nye ekstra rørføring under loftet for at få afvandet taget der mangler fald, det ser ud som
--	--

	om man ikke er færdig med paparbejdet ved sternkanten visse steder. 25 Læmurafdækning mellem bygning A & B ligger løs-limslip. karakter k2
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen bemærkninger
Øvrige forhold:	Ingen

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 1 - <u>Tagrygning</u>	Ved tagrygningen er der frarevnet lægningskit - se foto 1520 -
Ad. 1 - Konklusion:	Forholdet anses for konstruktivt at være uden betydning, da undertaget er ført op over rygningen på huset, og der er således tæt undertag under selve rygningstenene.
Ad. 1 - Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ud fra ovennævnte konklusion ikke at være noget ansvarspådragende for den bygningssagkyndige i, at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, da forholdet anses for at være af kosmetisk/bagatelagtig karakter.
Ad. 1 - Økonomisk overslag incl. moms.	Der vurderes ikke behov for udbedring.
Heraf forbedringer:	
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 2 - <u>Tagbelægning</u>	Der ses på nordsiden af huset at være begyndende mosbegroninger på tagfladen. - se foto 1524 og 1564 -
Ad. 2 - Konklusion:	Forholdet anses for ubetydende og uden risiko for nedbrydning af tagbelægning eller tagværk i nuværende omfang.
Ad. 2 - Fejl og forsømmelser:	Der burde i tilstandsrapporten under noter have været anført, at der var begyndende mosbegroninger, og såfremt forholdet tiltager anbefales begroningen fjernet.
Ad. 2 – Økonomisk overslag incl. moms.	Der skønnes ikke behov for afrensning p.t. Ønskes nuværende begroning fjernet, kan mosset affejes – anslået udgift 1.000,-
Heraf forbedringer:	Der vurderes heraf ingen forbedringsværdi.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 3 - <u>Tagrender</u>	Ved tagrender kan der flere steder konstateres utætheder, og de trænger på nuværende tidspunkt endvidere til oprensning. - se foto 1527 - 1511 og 1512 -
Ad. 3 - Konklusion:	Det skønnes, at tagrenderne også har været utætte på besigtigelsestidspunktet den . -02 og burde have været anført i tilstandsrapporten. Besvaret spørgsmål i sælgers oplysninger side 9 pkt. 8.4 benægtende.
Ad. 3 - Fejl og forsømmelser:	Såfremt tagrenderne har været utætte på besigtigelsestidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, burde skaden have været anført med karakteren K2, da forholdet ikke umiddelbart giver skade på anden bygningsdel.
Ad. 3 – Økonomisk overslag incl. moms.	Reparation af tagrender skønnes til kr. 3.500,-
Heraf forbedringer:	Der skønnes ingen forbedringsværdi ved reparation af tagrenderne.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 4 a og 4 b - <u>Monteringen af undertag og zinkkant mangler ved tagfod</u>	Ved tagrenden ses der flere steder forvittringer i undertaget, og undertag er tillige skåret af ved tagrendens bagkant, så den ikke når ud i tagrenden. - se foto 1553 -
Ad. 4 a og 4 b - Konklusion:	Forholdet med undertaget er udført uden klem-/afstandslistes og uden fodblik overgang til tagrende var på husets opførelsestidspunkt almindelig byggeskik.
Ad. 4 a og 4 b - Fejl og forsømmelser:	Forholdet fejl montering af undertag samt mangler zinkkant ved tagfod m.v. burde have været anført i tilstandsrapporten med karakteren K1. Karakterangivelsen begrundes med, at der er tale om et relativt regn og fygesnestæt tag, og at skaden ikke vil medføre skade på anden bygningsdel eller svigt indenfor overskuelig tid.
Ad. 4 a og 4 b – Økonomisk overslag incl. moms.	Udgift til eventuel montering af fodblik skønnes til kr. 7.500,-
Heraf forbedringer:	Der vurderes heraf ingen forbedringsværdi.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 4 - Undertag	Undertaget er udført af armeret plastfolie. Fabrikat ukendt.
Ad. 4 - Konklusion:	Undertaget kan konstateres at være begyndende delamineret mellem plastlagene, ligesom der kan konstateres utætheder ved aftrækskanalernes gennemføringer. - se foto 1499 - Ved tidligere gennemføringer er der udført "lapninger" i undertaget, og der er tapesamling, som delvis er gået fra - se foto 1496 og 1498 samt 1504 - Undertagets restlevetid er vanskelig at vurdere men skønnes at være kortere end selve tagbelægningens restlevetid.
Ad. 4 - Fejl og forsømmelser:	Forholdet med undertagets delaminering og utætheder ved gennemføringer og fragåede tapesamlinger burde have været anført i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Ad. 4 - Økonomisk overslag incl. moms.	Eftergåelse af tapesamlinger samt udbedringer omkring taghætter skønnes til kr. 3.500,- Såfremt undertaget på et tidspunkt ikke længere er tæt, anbefales det nedskåret og taget understrøget med en bitumenkit. Udgiften hertil skønnes til kr. 18.000,-
Heraf forbedringer:	Der skønnes ved udbedring af tapesamlinger og udbedring af taghætter ingen forbedringsværdi. Ved understrygningen med en bitumenkit skønnes at forbedringen heraf udgør kr. 9.000,-, såfremt det antages, at undertaget har den halve restlevetid af tagbelægningens.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 5 - <u>Tagrum</u>	Tagrummet er ventileret igennem sprækkerne i underbeklædningen i udhænget og gennem overlæggende i undertaget. Der er ikke udført ventilering ved tagrygningen eller ved studse i undertaget. - se foto 1505 -
Ad. 5 - Konklusion:	Ventileringen af tagrummet anses for at være tilstrækkelig og opfylder de på opførelsestidspunktet gældende krav til et ventileret areal på 1:500 del af loftsfladens areal. Der kunne ikke på spær m.v. konstateres skader af nogen art.
Ad. 5 - Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være sket fejl og forsømmelser i ovennævnte forhold.
Ad. 5 – Økonomisk overslag incl. moms.	
Heraf forbedringer:	
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 6 - <u>Tag/vindskeder i gavle</u>	Vindskederne er afdækket med brædt, som når ind til første bølge i tagstenene. - se foto 1532 -
Ad. 6 - Konklusion:	Den udførte konstruktion er en almindelig forekommende håndværksmæssig standardløsning, og skønnes at være i orden.
Ad. 6 - Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være sket fejl og forsømmelser i forholdet tag/vindskeder i gavle.
Ad. 6 - Økonomisk overslag incl. moms.	
Heraf forbedringer:	
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 1 – 7 og 7a – <u>sokkel og trappe</u>	Der kan ved bagdøren konstateres et hul i soklen, hvor el-indføringen til huset går ind. - se foto 1541 - I sokkelpudsen kan der konstateres revner og mindre afskalninger. - se foto 1542 og 1543 - Ved entredøren kan der konstateres enkelte ”skrukke” skiferplader.
Ad. 7 og 7a - Konklusion:	Forholdet med hullet i soklen ved el-indføringen anses for at være af bagatelagtig karakter og skønnes uden konstruktiv betydning. Revner i sokkelpudsen bør udbedres for at imødegå frostskafer. Der kan være risiko for, at de ”skrukke” skiferplader på sigt kan gå løse.
Ad. 7 og 7a - Fejl og forsømmelser:	Hullet ved el-indføringen burde have været anført i tilstandsrapporten med karakteren K1. Revnerne i soklen og pudsafskalningerne er angivet i tilstandsrapporten side 5 pkt. 1.2 ”Der er revner og mindre skader på soklen” med angivelse af karakteren K1, som anses for retvisende. Vedrørende de ”skrukke” skiferplader på trappen ved entredøren burde dette forhold have været anført i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Ad. 7 og 7a – Økonomisk overslag incl. moms.	Tilpudsning ved el-indføringen kr. 500,- Da forholdet med de skrukke klinker ikke umiddelbart står overfor at skulle udbedres, skønnes ikke behov for prissætning heraf.
Heraf forbedringer:	Der vurderes heraf ingen forbedringsværdi.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 8 - <u>Gulvafløb</u>	Alle gulvafløb er udført med frie betonkanter, i alt 4 stk., og i badeværelse er afløbet under håndvasken til-lige placeret ca. 2 cm skævt for rist og karm. - se foto 1483 og 1492 -
Ad. 8 - Konklusion:	Forholdet kan medføre, at der sker vandindtrængning i gulvkonstruktionen, hvorved der kan ske rusttæring på eventuelle indstøbte vand- og varmerør.
Ad. 8 - Fejl og forsømmelser:	Forholdet skulle have været anført i tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad. 8 – Økonomisk overslag incl. moms.	Forholdet bør udbedres ved afglatning af betonkanterne samt efterfølgende vandtætning med flydende folie, epoxybehandling eller lign. Udgiften skønnes til kr. 5.500,- for 4 gulvafløb.
Heraf forbedringer:	Der vurderes heraf ingen forbedringsværdi.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 9 - <u>revnet flise</u>	I brusenichen kan der konstateres en revnet vægflise i den nederste række ned mod gulvet. - se foto 1481 -
Ad. 9 - Konklusion:	Revnen vil kunne lede vand ind til den bagvedliggende konstruktion, da der med husets alder taget i betragtning, sandsynligvis ikke er foretaget nogen form for vandtætning bag flisebeklædningen. Der kan dog ikke p.t. påvises fugtskader det pågældende sted.
Ad. 9 - Fejl og forsømmelser:	Forholdet med den revnede flise burde have være anført i tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad. 9 - Økonomisk overslag incl. moms.	Udskiftning af vægflisen skønnes til kr. 1.500,- under forudsætning af, at den pågældende flisetype fortsat er almindelig handelsvare.
Heraf forbedringer:	Der vurderes heraf ingen forbedringsværdi.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 10 - Fuger	I samlinger væg/væg og gulv/væg i badeværelse er fugerne udført som "hårde" fuger. - se foto 021 -
Ad. 10 - Konklusion:	De udførte fuger har ingen revner eller deformationer, udover en meget fin revne på den udvendige side af væggen mod brusenichen, hvor der ikke er vandpåvirkning, og det var på husets opførelsestidspunkt almindelig anvendt byggeskik at udføre de pågældende fuger af "hårde" fugematerialer.
Ad. 10 - Fejl og forsømmelser:	Der vurderes ikke at kunne påvises fejl og forsømmelser for forholdet.
Ad. 10 – Økonomisk overslag incl. moms.	
Heraf forbedringer:	
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 11 - <u>tætning ved rør/armaturer</u>	Rundt ved armaturer i bruseniche mangler der tætninger.
Ad. 11 - Konklusion:	Forholdet vil kunne medføre vandindtrængning til bagvedliggende konstruktioner.
Ad. 11 - Fejl og forsømmelser:	Den manglende tætning ved rør/armaturer burde have været anført i tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad. 11 – Økonomisk overslag incl. moms.	Udbedringen skønnes til kr. 700,-
Heraf forbedringer:	Der vurderes heraf ingen forbedringsværdi.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 12 - <u>Fuge omkring badekar</u>	Ved overgang væg/badekar kan der konstateres en hårfin revne samt en mindre hulning. - se foto 1583 -
Ad. 12 - Konklusion:	Der vil kunne trænge vand ind til den bagvedliggende konstruktion med fugtskader til følge.
Ad. 12 - Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde have været anført i tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad. 12 – Økonomisk overslag incl. moms.	Prisen for udbedring med en elastisk fuge skønnes til kr. 1.000,-
Heraf forbedringer:	Der vurderes heraf ingen forbedringsværdi.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 13 – <u>fuge ved håndvask</u>	Der er ikke monteret elastisk fuge mellem håndvaske og væg.
Ad. 13 - Konklusion:	Det er ikke kotume med en sådan fugning, og da den bagvedliggende vægkonstruktion er flisebeklædt vil forholdet ikke kunne medføre skader.
Ad. 13 - Fejl og forsømmelser:	Der kan ikke påvises fejl og forsømmelser for forholdet.
Ad. 13 – Økonomisk overslag incl. moms.	
Heraf forbedringer:	
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 14 - <u>Vinduesplade</u>	I badeværelse og gæstetoilet kan der i "vinduespladen" konstateres "skruk" flisebelægning. - se foto 1587 -
Ad. 14 - Konklusion:	Forholdet anses alene at være af kosmetisk art og uden konstruktiv betydning.
Ad. 14 - Fejl og forsømmelser:	Forholdet med de "skrukke" fliser i vinduesplader burde have været anført i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Ad. 14 – Økonomisk overslag incl. moms.	Da der ikke er revner eller anden deformation, skønnes en omlægning ikke nødvendig.
Heraf forbedringer:	
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 15 - <u>træloft i bad</u>	Omkring aftræksventilen kan der konstateres en mindre fugtaftegning på loftsbeklædningen. - se foto 1584 -
Ad. 15 - Konklusion:	Der kan imidlertid ikke p.t. konstateres fugt i træet eller utætheder ved aftrækskanalen. Forholdet antages at være af ældre dato og kan skyldes at huset måske ikke altid har haft foretaget kondensisolering af aftrækskanalerne.
Ad. 15 - Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde have været anført i tilstandsrapporten som en kosmetisk skade med karakteren K0.
Ad. 15 – Økonomisk overslag incl. moms.	Der skønnes ikke behov for udbedring.
Heraf forbedringer:	
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 16 - <u>Indvendig dør</u>	Ved gerigt og fejliste ved døren i badeværelse kan der konstateres fugtpåvirkning, og fineren i døren har en mindre skade. - se foto 1485 -
Ad. 16 - Konklusion:	Gerigterne burde være kortet af ca. 1 cm over gulv og fejlisten erstattet med en fuge. Finerskaden i døren kan henføres til almindelig slid og ælde.
Ad. 16 - Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde have været anført i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Ad. 16 – Økonomisk overslag incl. moms.	Afkortning af gerigt, fjernelse af fejliste og eventuelt udfugning med elastisk fuge under døren skønnes til en udgift på kr. 1.200,-
Heraf forbedringer:	Der vurderes heraf ingen forbedringsværdi.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 17 - <u>udv. facader - murværk</u>	I facademurene kan der konstateres revnedannelser under vindue mod øst og vest, ligesom der ses nogen misfarvning af murværket fra tidligere beplantninger. - se foto 1515 og 1546 -
Ad. 17 - Konklusion:	Revnerne under vinduer er beskrevet i tilstandsrapporten side 5 pkt. 3.1 <i>"Der er en ældre revne under gavlvinduer i begge gavle. Der mangler udfyldning nogle steder i studsfugerne"</i> Der er herudover ikke konstateret revner eller andre defekter. Der er ikke i tilstandsrapporten beskrevet noget om beplantninger, som har hindret besigtigelse af sokkel/facademur. Køber oplyser imidlertid, at der, især ved vestgavlen og garagemuren mod syd samt ved indkørselen mod nord, efterfølgende er blevet fjernet en del beplantninger
Ad. 17 - Fejl og forsømmelser:	Umiddelbart vurderes ikke, at den bygningssagkyndige har udvist fejl og forsømmelser udover, at der kunne have været nævnt, at dele af sokkel/facader ikke kunne besigtiges pga. beplantninger.
Ad. 17 – Økonomisk overslag incl. moms.	
Heraf forbedringer:	
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 18 - <u>rådskeer i vinduer</u>	Vindue i det midterste af de vestvendte værelser er vanskelig at åbne, da lukketøjet trænger til justering og smørelse. Begge de vestvendte vinduer har stedvis nogle begyndende nedbrudsskader i mindre omfang. - se foto 1471 – 1513 – 1539 - I vinduespartier i stuerne er der ligeledes begyndende nedbrudsskader i bundkarmen og lidt i den ene sidekarm. - se foto 1528 og 1472 -
Ad. 18 - Konklusion:	Nedbrudsskaderne i vinduerne har ikke et større omfang end en håndværksmæssig reparation af vinduerne med en eventuel boracolbehandling eller anden træimprægneringsbehandling af de angrebne områder vil kunne tilføje vinduerne en restlevetid svarende til husets øvrige vinduer.
Ad. 18 - Fejl og forsømmelser:	Forholdet med de begyndende nedbrudte vinduer burde have været anført i tilstandsrapporten med karakteren K2.
Ad. 18 – Økonomisk overslag incl. moms.	En reparation af omtalte vinduer skønnes at kunne udføres for kr. 6.000,-
Heraf forbedringer:	Der skønnes ingen forbedringsværdi af reparationen.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 19 - <u>Vinduer og døre - justering</u>	Køber oplyser, at vinduet i værelse mod syd periodisk går stramt i lukketøjet og tager på. Dør til det lille badeværelse tager på sidekarmen, og er således vanskelig at lukke. Herudover fandt skønsmanden ingen døre og vinduer med lukkeproblemer, og der blev heller ikke af køber anvist yderligere.
Ad. 19 - Konklusion:	Ovennævnte bør justeres.
Ad. 19 - Fejl og forsømmelser:	Såfremt ovennævnte på besigtigelsesdagen havde haft lukke/åbneproblemer burde forholdet have været anført i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Ad. 19 – Økonomisk overslag incl. moms.	Eftergåelse/justering af ovennævnte vindue og dør skønnes til kr. 500,-
Heraf forbedringer:	Der vurderes heraf ingen forbedringsværdi.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 20 - <u>facader garage</u>	Generelt henvises til pkt. 17 for så vidt angår murfacader. For så vidt angår rørgennemføringen for vandrør kan der konstateres et mindre hul. - se foto 1576 -
Ad. 20 - Konklusion:	Hullet bør tilmures.
Ad. 20 - Fejl og forsømmelser:	Forholdet med hullet burde have været anført i tilstandsrapporten med karakteren K2.
Ad. 20 – Økonomisk overslag incl. moms.	Udbedringen skønnes til kr. 500,-
Heraf forbedringer:	Der vurderes heraf ingen forbedringsværdi.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 21 og 22 <u>vandhane/vandingsanlæg</u>	Ved garageporten kan der ses en vandhane, som har overfladerust. Det samme er gældende for pumpeanlægget. Der ses tillige løsthængende el-kabler. - se foto 1580 - 1578 - 1604 -
Ad. 21 og 22 - Konklusion:	Pumpeanlægget skal i forbindelse med et huseftersyn for udarbejdelse af en tilstandsrapport ikke funktionsafprøves, ligesom en tilstandsrapport ikke skal være en driftsinstruktion for anlæggets anvendelse. Endvidere bemærkes, at der er tale om et sekundært anlæg med egen vandboring, som anvendes til havevanding og bilvask og ikke til brugsvand i boligen.
Ad. 21 og 22 - Fejl og forsømmelser:	Pumpeanlægget samt vandhanen burde have været nævnt i tilstandsrapporten for så vidt angår overfladerust samt manglende bøjlning af el-kabler med karakteren K1 eller som note.
Ad. 21 og 22 – Økonomisk overslag incl. moms.	Da rustanløbene ikke anses for gennemtæringer, skal der p.t. foretages bøjlning af el-kabler, hvilket skønnes til kr. 800,-
Heraf forbedringer:	Der vurderes heraf ingen forbedringsværdi.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 23 - <u>beslag garageport</u>	Beslag på garageporten er defekt. - se foto 1573 og 1572 -
Ad. 23 - Konklusion:	Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten side 5 pkt. 4.1 ”Beslag på garageporten er defekt” Beslagene er så defekte, at der er nedstyrtningsfare med risiko for personskade til følge.
Ad. 23 - Fejl og forsømmelser:	Skaden burde derfor have været anført som en K3 skade i tilstandsrapporten.
Ad. 23 – Økonomisk overslag incl. moms.	Da skaden er beskrevet, skønnes det ikke relevant med prissætning.
Heraf forbedringer:	
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 24 - <u>papdækning</u>	Papdækningen på garagetaget er relativ ny, men der er stedvis foretaget nogle mindre lapninger. Der er en mindre vandansamling pga. manglende fald til afløb. - se foto 1558 -
Ad. 24 - Konklusion:	I sælgers oplysninger side 9 pkt. 8.1 er der besvaret benægtende på, at tagene skulle have været utætte, og der ses heller ingen indikationer på det bærende underlag for tagpapdækningen.
Ad. 24 - Fejl og forsømmelser:	Der vurderes ikke at være sket fejl og forsømmelser for forholdet.
Ad. 24 – Økonomisk overslag incl. moms.	
Heraf forbedringer:	
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 24 A <u>Underbeklædning</u>	Ved det oprindelige tagnedløb ses der nedbrudsskader i underbeklædningen og remender. - se foto 1581 -
Ad. 24A - Konklusion:	Forholdet med remenden er beskrevet i tilstandsrapporten side 5 pkt. 8.5, men der er ikke anført noget om underbeklædningen.
Ad. 24A - Fejl og forsømmelser:	Forholdet med underbeklædningen burde have været anført i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Ad. 24A – Økonomisk overslag incl. moms.	Udgiften til udbedring af underbeklædningen skønnes til kr. 1.000,-
Heraf forbedringer:	Der vurderes heraf ingen forbedringsværdi.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Se side 26

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 25 - <u>læmursafdækning</u>	Der kunne ikke konstateres løs læmursafdækning, men blot nogle mindre revnedannelser i lægningsmørtlen under pladen. - se foto 1568 -
Ad. 25 - Konklusion:	Forholdet må betegnes som bagatelagtig og uden konstruktiv betydning.
Ad. 25 - Fejl og forsømmelser:	Der vurderes ikke at være sket fejl og forsømmelser for forholdet.
Ad. 25 – Økonomisk overslag incl. moms.	
Heraf forbedringer:	
Eventuelle forligsdrøftelser:	Der kunne ikke opnås forlig mellem parterne, dog vil [redacted] vedstå sig det oprindelige tilbud om at betale for en håndværksmæssig korrekt udbedring af skaderne ved vinduespartierne, således at der kan tegnes en anmærkningsfri husejerforsikring for de pågældende vinduer - ad. pkt. 18.
