

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Indbyggede tagrender. 2. Råd i skydedørsparti og defekte beslag på skydedøre. 3. Sætninger i gulve. 4. Sætning i fortrappe. 5. Frostskaadet gavlmur. 6. Sætning i sokkel på læmur. 7. Utæt inddækning ved tagvindue. 8. Frostskaadet skorsten. 9. Afskalning i rygning og løse rygningsten. 10. Afskalning i tagsten og mosbegroning. Understrykning mangler. 11. Isolering i skråvægge er ikke intakt. 12. Underdimensioneret radiator. 13. Råd i bjælke under altan. 14. Spændebånd på radiator. 15. Punkterede termoruder. 16. Diverse el-installationer 17. Nedbrudte sternbrædder på carport. 18. Afdækning over rulleskifte på carport. 19. Frostskaadede teglsten på carport.
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt i tilstandsrapporten. Klager mener, at der er forkerte angivelser af de faktiske forhold, og at karaktererne i rapporten generelt burde være højere. Med baggrund i ovennævnte mener klager, at den bygningssagkyndige burde dække udgifterne til udbedring af skaderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Indbyggede tagrender: Den bygningssagkyndige har ikke under besigtigelsen i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, der blev udført i tørvej, bemærket utætheder eller tegn på utætheder i tagrenderne. Det fremgår ikke af sælgeroplysninger, at tagrender skulle være utætte. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrap-

	porten af den xx.xx.-2003 nævnt følgende: Pkt. 8.5: Udv. træværk v. tag Sterne, m.v.: Trædele ses partielt udtørrede og trænger til overfladebeh./eftergåelse. Søm ses partielt "gået ud" p.g.a. tidl. udtørring. Zinkkapsler ses partielt løse. Bør eftergås. Remme: Ses m. revner i enderne. Karakter K1. Pkt. 8.6: Tagrender/tagnedløb Tagrender: Bør eftergås. Karakter K0. Ad pkt. 2 – Råd i skydedørsparti og defekte beslag på skydedøre: Den bygningssagkyndige har bemærket nedbrydning i skydedørsparti. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.-2003 på side 8 nævnt følgende: Pkt. 4.1: Døre Skydedørsparti: Bør eftergås/justeres, herunder for vind-tætning. Binder p.t.. Karakter K1. Ad pkt. 3 – Sætninger i gulve: Den bygningssagkyndige mener, at det nævnte forhold er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrap-
--	--

	porten af den xx.xx.2003 på side 9 nævnt følgende: Pkt. 6.1: Gulvkonstruktioner Gulv i kontor: Ses ej vandret. Karakter K1. Pkt. 6.2: Belægninger Skifergulve - stueetagen: Høres partielt defekte/revnede. Karakter K1. Marmorgulv, 1. sal: Fuger ses partielt defekte/revnede. Visse fliser ses revnede/løse og høres partielt skrukke. Visse fliser ses afskallede. Fliser antages udlagt på træplader. Karakter K0. Ad pkt. 4 – Sætning i fortrappe: Den bygningssagkyndige mener, at det nævnte forhold er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.-2003 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 1.3: Udvendige trapper Udv. trappe: Ses m. revner i betonflader. Fliser ses løse og fuger ses revnede. Karakter K1. Ad pkt. 5 – Frostskadet gavlmur: Den bygningssagkyndige mener, at det nævnte forhold er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten.
--	---

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2003 på side 7 nævnt følgende:

Pkt. 3.1: Facader/gavle

Facader:

Ses partielt m. få smårevner og huller i mørtelfuger, bl.a. i rulleskifter.

Flere teglsten ses med defekt brændingshud.

Karakter K1.

Ad pkt. 6 – Sætning i sokkel på læmur:

Den bygningssagkyndige mener, at det nævnte forhold er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.-2003 nævnt følgende:

Pkt. 1.2: Sokkel

Ses partielt m. revner/svindrevner/afskalninger

Partielt høres skruk sokkelpuds.

Karakter K1

Pkt. 3.3: Læmure

Havemure:

Ses partielt m. salpeterudslag.

Partielt ses mosdannelse i vægge nederst (fugtansamlinger).

Ses m. revner/defekter og huller i mørtelfugerne i flere pos.

Ses partielt voldsomt frostskaadet i fuger/teglsten.

Revner ses under afdækninger.

Smårevner ses mellem havemur og hus, bl.a. mod vej.

Brændingshud på teglsten ses partielt defekte eller mangler.

Planter og bevoksninger ses omkring/på facader, hvilket medfører at ikke alle facade-dele kan beses. Det anbefales at fjerne al bevoksning helt op til 200 cm fra facader.

	Større træer nærmere end 4-5 m bør fældes. Karakter K2. Ad pkt. 7 – Utæt inddækning ved tagvindue: Den bygningssagkyndige mener, at det nævnte forhold er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.-2003 på side 9 nævnt følgende: Pkt. 4.2: Vinduer
	Velux-vinduer: Ses m. kondens i/på træmaterialer. Trænger partielt til overfladebeh./eftergåelse. Karakter K2. Ad pkt. 8 – Frostskaadet skorsten: Den bygningssagkyndige mener, at det nævnte forhold er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2003 på side 10 nævnt følgende: Pkt. 8.16: Bemærkninger til skorsten Skorsten/pibe: Ses m. flere defekte/partielt udfaldne mørtelfuger. Karakter K1. Ad pkt. 9 – Afskalning i rygning og løse rygningsssten: Den bygningssagkyndige mener, at det nævnte forhold er beskrevet korrekt i til-

	standsrapporten, dog er placeringen i rapporten fejlagtig. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2003 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 3.1: Facader/gavle Rygning: Revner/defekter ses i kitning/rygning. Karakter K1. Ad pkt. 10 – Afskalning i tagsten og mosbegrøning. Understrygning mangler: Den bygningssagkyndige har ikke bemærket afskalninger i tagsten og heller ikke at der ikke er understrygning af tagsten i udhæng.
	Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.-2003 på side 9 nævnt følgende: Pkt. 8.1: Tagbelægning/rygning Tagflader: Ses m. mosdannelse. Karakter K1. Ad pkt. 11 – Isolering i skråvægge er ikke intakt: Klager meddeler at klagepunktet udgår, idet klagen afklares med forsikringsselskab. Klager oplyser, at han har efterisoleret skunke og hanebåndsloft. Ad pkt. 12 – Underdimensioneret radiator: Den bygningssagkyndige mener ikke, at afprøvning af installationer henhører under gennemgangen.

	Ad pkt. 13 – Råd i bjælke under altan: Den bygningssagkyndige mener, at bygningsdelen er utilgængelig. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.-2003 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 3.2 Beklædninger Balkon: Trædele i gelænder ses m. råd. Karakter K1. Ad pkt. 14 – Spændebånd på radiator:
	Den bygningssagkyndige mener ikke, at bygningssynet omfatter installationer, herunder radiatorer og rørforbindelser hertil. Ad pkt. 15 – Punkterede termoruder: Den bygningssagkyndige mener, at der er taget forbehold i tilstandsrapporten overfor punkterede termoruder. I sælgeroplysninger fremgår, at rude i vinduet til bryggers antageligt er punkteret. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2003 på side 6 nævnt følgende: Ad 3: Termoruder kan være behæftet med fejl uden åbenbar skade kan ses, herunder f.eks. punkteringer og afmontering af termoruder – hvilket er udenfor eftersynets omfang. Det anbefales at foretage et "glarmestersyn" for at tilvejebringe det fulde overblik over termorudernes tilstand. Ad pkt. 16 – Diverse el-installationer: Den bygningssagkyndige mener ikke, at

	afprøvning af installationer henhører under gennemgangen. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2003 på side 12 nævnt følgende: Pkt. 11.1 Andet El-install. I havemur ses løs el-ledning. (ej strømførende) Udv. belysningsarmaturer: Ses rustne og med mgl. gitter. Karakter K1.
	Ad pkt. 17 – Nedbrudte sternbrædder på carport: Den bygningssagkyndige mener, at det nævnte forhold er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.-2003 på side 12 nævnt følgende: Pkt. 8.5: Udv. træværk v. tag Sterne m.v.: Trædele ses partielt udtørrede og trænger til overfladebeh./eftergåelse. Søm ses partielt på vej ud p.g.a. udtørring. Zinkkapsler bør eftergås – ses partielt løse. Karakter K1. Ad pkt. 18 – Afdækning over rulleskifte på carport: Den bygningssagkyndige har ikke bemærket at afdækning skulle være monteret forkert. Ad pkt. 19 – Frostskadede teglsten på carport:

	Den bygningssagkyndige mener, at det nævnte forhold er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2003 på side 11 nævnt følgende: Pkt. 3.1: Facader/gavle Facader/læmure: Ses m. defekte/udfaldne/slidte/revner mørtelfuger med frostskaeder. Teglsten ses uden brændingshud. Karakter K2.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet og regnfuldt på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning. Skønsmanden besigtigede om formiddagen ejendommen udvendigt og indvendigt sammen med klager og den bygningssagkyndige i tørvejr i forbindelse med synsforretningen. Skønsmanden besigtigede samme dag om eftermiddagen ejendommen udvendigt alene i såvel opholdsvejr som i regnvejr.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 19xx. Ejendommen er opført i mocca-mursten. Ejendommen har hanebåndsspær og betonteglsten på tag. Der er udnyttet tagetage. Der er tilhørende carport. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 2 gange før købet i tusmørke og om aftenen i november måned. Den ene gang med ejendomsmægleren og den anden gang med sin søn. Klager oplyser, at han ikke har forstand på bygningsmæssige forhold, men har stolet og købt ejendommen ud fra tilstandsrapporten.

	Ejendommen købes den xx.xx. 2003 og overtages den xx.xx. 2004. Klager forklarer: Alle klagepunkter: Ejendommen er købt af klager, men lejes ud til dennes søn og 2 øvrige personer. Klagepunkterne opdages ved, at klagers søn bliver opmærksom på vandindtrængen ved lysningen ved tagvinduet på 1. sal, og at skydedørspartierne binder meget hårdt. Klager besigtiger herefter huset og finder meget hurtigt - i løbet af ca. 1 times tid de 19 klagepunkter. Klager kontakter den bygningssagkyndige og ejerskifteforsikringsselskabet. Forsikringsselskabet besigtiger klagerne og afviser disse, dog ikke forholdet vedr. isolering. Klager bedes dokumentere forholdet. Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har reageret på skrivelsen. Klager er også utilfreds med, at der i tilstandsrapporten er omtalt skader vedr. brædderne omkring svømmebassinet, når det klart og tydeligt fremgår, at svømmebassin er undtaget af gennemgangen.
--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Indbyggede tagrender	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: Tagrender var udført af zink, og der var zink-afdækning på stern og vindskeder. Skønsmanden kunne se, at der var mindre bagfald på tagrenderne. Endvidere kunne på underbeklædning ses, at der var 1 utæthed i tagrende mod vest. På dette sted var underbeklædningen kraftigt opfugtet. Skønsmanden har set dette i regnvejr. På tidspunktet var det ikke muligt at se andre utætheder. Overfladebehandlingen på træværk sprækker flere steder. Flere underbeklædningsbrædder mangler fastgørelse. Skønsmanden kunne konstatere nedbrydning i sternbrædder på ca. 1,0 m i det sydøstlige hjørne. Der kunne generelt ses opfugtede trædele.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener, at det observerede bagfald på tagrender er af mindre betydning. 2. Skønsmanden mener ikke ved en besigtigelse i tørvejr, at den bygnings-sagkyndige med sikkerhed har kunnet fastslå, at der skulle være 1 utæthed i tagrenden mod vest. Skønsmanden kan heller ikke afgøre om, utætheden kunne være opstået i vinteren 2003/2004 efter tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten.

	3. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige har bemærket i tilstandsrapporten, at træværk er udtørret og trænger til overfladebehandling. 4. Skønsmanden kan ikke afgøre om nedbrydning i stern på ca. 1,0 m i det sydøstlige hjørne var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. Som nævnt var træbeklædninger opfugtede på tidspunktet for synsforretningen. 5. Skønsmanden mener også, at det er en stikprøvevis besigtigelse, der skal foretages i forbindelse med udfærdigelsen af en tilstandsrapport.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette klagepunkt.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Tætning af hul i tagrende. 2. Udskiftning af nedbrudt stern. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 4.500,00 incl. moms
Ad1. Forbedringer:	Skønsmanden mener, at følgende udgift kan betragtes som forbedring: Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 31 år, og skønnede vedligeholdelsestilstand, at forbedringsdelen kan ansættes til 60% af de anslåede udgifter. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: kr. 2.700,00 incl. moms

Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne var enige i, at der ikke kunne indgås forlig, idet der var mange klagepunkter, og at skønsmanden først skulle vurdere disse.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Råd i skydedørsparti og defekte beslag på skydedøre	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig og udvendig besigtigelse: Der kunne konstateres følgende: 1. Skydedørsparti i stueplan bandt meget og var svær at lukke op. 2. Der var nedbrydning i bundkarm ved den lodrette post. 3. Skønsmanden og klager kunne ikke konstatere fejl ved skydedørsparti på 1. sal.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden mener delvist, at den bygningssagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige har nævnt, at skydedørspartierne binder og bør eftergås. Karakter K1. 2. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige burde have angivet den nedbrudte karm på skydedørspartiet. Karakter K2.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på ovennævnte punkt 2.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Demontering og justering af skydedør.

	2. Partiel udskiftning af nedbrudt karm. 3. Malerbehandling af partiet. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Ad 1: Kr. 2.250,00 incl. moms Ad 2: Kr. 1.875,00 incl. moms Ad 3: Kr. 1.875,00 incl. moms Skønsmanden mener at pkt. 1 og pkt. 3 kan betragtes som vedligeholdelsesudgifter.
Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 31 år, og skønnede vedligeholdelsestilstand, at forbedringsdelen kan ansættes til ca. 53% af de anslåede udgifter. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften for pkt. 2 at udgøre: kr. 1.000,00 incl. moms
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne var enige i, at der ikke kunne indgås forlig, idet der var mange klagepunkter, og at skønsmanden først skulle vurdere disse.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Sætninger i gulve	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Der kunne konstateres følgende: 1. Skønsmanden kunne konstatere, at gulvene synes en smule skæve i spisestue, kontor og 2 stk. værelser. 2. I spisestue var der skævhed mod det

	nordøstlige hjørne. Der kunne ses en større afstand fra underside af fodliste til overside af trægulv. 3. I kontor kunne umiddelbart indenfor døren mærkes eftergivelighed i trægulvet samt skævhed. Trægulvet er udlagt direkte på betongulv. 4. I de 2 værelser, der har tæpper fra væg til væg på betongulv, kunne mærkes mindre skævhed. I den ene værelse kunne også ved at banke på gulvet konstateres, at der sandsynligvis var løst slidlag eller betongulv ved et hjørne i et område på ca. 1,0 x 1,0 m².
Ad 3. Konklusion:	Skønsmanden mener delvist, at den bygningssagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige stikprøvevis har gennemgået gulvene i huset. 2. Skønsmanden mener dog, at den bygningssagkyndige burde have nævnt, at gulvet er eftergiveligt indenfor døren i kontoret. 3. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige med rimelighed kunne forventes at opdage, at slidlag eller beton under tæppet i hjørnet er løst eller "skruk". Ved synsforretningen var der sparsomt møbleret i spisestue, kontor og de 2 værelser.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på ovennævnte punkt 2.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter	Skønsmanden mener, at følgende udbed-

incl. moms :	ringsarbejder skal foretages. 1. Demontering trægulvet i område indenfor døren. Ca. 3,5 m². 2. Opretning af undergulvet. 3. nedlægning af nyt trægulv i området. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 5.000,00 incl. moms
Ad 3. Forbedringer:	Skønsmanden mener ikke, at der kan beregnes forbedringsudgifter af ovennævnte udgift.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne var enige i, at der ikke kunne indgås forlig, idet der var mange klagepunkter, og at skønsmanden først skulle vurdere disse.
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 4 Sætning i fortrappe	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Der kunne konstateres følgende: 1. Der var revnedannelse på ca. 1,0 cm mellem trappe og facadefundament. 2. Trappen hælder på grund af nævnte udad fra facaden.
Ad 4. Konklusion:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige har nævnt at udv. trappe har revner i betonoverfladen. Karakter K1. 2. Skønsmanden mener også, at da rev-

	nen er opstået i husets levetid på ca. 31 år, vil der være ringe sandsynlighed for, at der vil forekomme en alvorlig sætning. Revnen har udviklet sig med ca. 0,3 mm i gennemsnit pr. år.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige har begået fejl og forsømmelser på ovennævnte punkt.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udbedring af revnen mellem trappe og huset. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.000,00 incl. moms
Ad 4. Forbedringer:	Skønsmanden mener ikke, at der kan beregnes forbedringsudgifter af ovennævnte udgift, men at beløbet nærmere skal betragtes som værende en vedligeholdelsesudgift.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne var enige i, at der ikke kunne indgås forlig, idet der var mange klagepunkter, og at skønsmanden først skulle vurdere disse.
Ad 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Frostskaadet gavlmur	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Der kunne konstateres følgende: 1. Der var defekt mursten i rulleskiftet mod vest på beboelsen. 2. Der var afskalninger i områder på murstensoverfladerne på facade mod vest og

	gavl mod nord. 3. Der var ikke udført afdækning på rulleskifte i gavl mod nord.
Ad 5. Konklusion:	Skønsmanden mener delvist, at den bygningssagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige har nævnt, at der er skader i rulleskifte og på facader. Karakter K1. 2. Skønsmanden mener også, at der burde være afdækning af rulleskifte i nordgavlen.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på ovennævnte punkt 2.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Reparation af rulleskifte mod vest. 2. Udskiftning af defekte mursten. Skønsmanden har indregnet udskiftning af område svarende til 5 m² mur. 3. Montering af inddækning med fald ud over rulleskifte. Der udføres klemliste mod rem. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Ad 1 - rulleskifte: Kr. 1.000,00 incl. moms Ad 2 – facade og gavl : Kr. 10.000,00 incl. moms Ad 3 - inddækning:

	Kr. 4.000,00 incl. moms
Ad 5. Forbedringer:	Ad 1: Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 31 år, at ovennævnte pkt. 1 kan betragtes som værende vedligeholdelsesudgifter. Ad 2: Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 31 år, og skønnede vedligeholdelsestilstand, at forbedringsdelen kan ansættes til ca. 25% af de anslåede udgifter. Kr. 2.500,00 incl. moms Ad 3: Skønsmanden mener ikke, at der skal beregnes forbedringsudgift af denne del, idet der burde have været en afdækning.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne var enige i, at der ikke kunne indgås forlig, idet der var mange klagepunkter, og at skønsmanden først skulle vurdere disse.
Ad 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger
Ad 6. Sætning i sokkel på læmur	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Der kunne konstateres følgende skader på læmur ved nordgavl: 1. Der var revnedannelser i fuger i murværk 2. Der var revnedannelse, hvor læmur støder op til facade. 3. Der kunne ses en svag hældning på læmuren.
Ad 6. Konklusion:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-

	sagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige har nævnt flere forhold vedr. sokkel og læmure. Karakter K1. Karakter K2.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige har begået fejl og forsømmelser på ovennævnte punkt.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Reparation af revner i murværk m.v. 2. Reparation af revne ved facade. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 3.000,00 incl. moms
Ad 6. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 31 år, at ovennævnte kan betragtes som værende vedligeholdelsesudgifter.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne var enige i, at der ikke kunne indgås forlig, idet der var mange klagepunkter, og at skønsmanden først skulle vurdere disse.
Ad 6. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Utæt inddækning ved tagvindue	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Der kunne konstateres følgende: 1. Der var spor efter fugt i hjørne af gående

	ramme. 2. Der kunne ses tegn på opfugtning af lysning. 3. Skønsmanden kunne dog ikke se vandindtrængen i regnvejret under synsforretningen.
Ad 7. Konklusion:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige har omtalt forholdet i tilstandsrapporten. Karakter K2. 2. Skønsmanden kunne ikke konstatere utætheder ved inddækningen. 3. Skønsmanden mener også, at der kan forekomme kondens på ovenlys og lysning.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige har begået fejl og forsømmelser på ovennævnte punkt.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da skønsmanden ikke kan konstatere utætheder, kan der ikke angives udbedringsudgifter.
Ad 7. Forbedringer:	Se ovenfor.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne var enige i, at der ikke kunne indgås forlig, idet der var mange klagepunkter, og at skønsmanden først skulle vurdere disse.
Ad 7. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Frostskaadet skorsten	Ved besigtigelsen blev der konstateret følg-

	ende: Udvendig besigtigelse: Der kunne konstateres følgende: 1. Der var revner og afskalninger i skorsten. 2. Skorstenens øverste del krænger ud. 3. Der var ingen afdækning på skorstenen.
Ad 8. Konklusion:	Skønsmanden mener delvist, at den bygningssagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige har omtalt forholdet med revner i murværk i tilstandsrapporten. Karakter K1. Skønsmanden mener dog, at revnerne og afskalningerne burde have udløst en karakter K2. 2. Skønsmanden mener også, at der burde have været nævnt den manglende afdækning.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener delvist, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på ovennævnte punkt 1. Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på ovennævnte punkt 2.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Reparation af revner i murværk m.v. 2. Montering af afdækning på skorsten. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Ad 1:

	Kr. 6.000,00 incl. moms Ad 2: Kr. 3.000,00 incl. moms
Ad 8. Forbedringer:	Ad 1: Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 31 år, og skønnede vedligeholdelsestilstand, at forbedringsdelen kan ansættes til ca. 52% af de anslåede udgifter. Kr. 3.120,00 incl. moms Ad 2: Skønsmanden mener ikke, at der skal beregnes forbedringsudgift af denne del, idet der burde have været en afdækning.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne var enige i, at der ikke kunne indgås forlig, idet der var mange klagepunkter, og at skønsmanden først skulle vurdere disse.
Ad 8. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Afskalning i rygning og løse rygningssten	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Der kunne konstateres følgende: 1. Der var revnedannelser i rygningsskit. 2. Der er enkelte løse rygningssten og der manglede rygningssten i begge gavle. 3. Der manglede et stykke zinkafdækning ved kip i nordgavl.
Ad 9. Konklusion:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger:

	1. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige har omtalt forholdet med revner i kitning og defekter i rygning i tilstandsrapporten. Karakter K1. 2. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt de 2 rygningsten i gavlene samt del af inddækning manglede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige har begået fejl og forsømmelser på ovennævnte punkt.
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Reparation af rygning. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 10.500,00 incl. moms
Ad 9. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 31 år, og skønnede vedligeholdelsestilstand, at forbedringsdelen kan ansættes til ca. 45% af de anslåede udgifter. Kr. 4.725,00 incl. moms
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne var enige i, at der ikke kunne indgås forlig, idet der var mange klagepunkter, og at skønsmanden først skulle vurdere disse.
Ad 9. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Afskalning i tagsten og mosbegrøning. Understrykning mangler	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Der kunne konstateres følgende:

	1. Der kunne konstateres enkelte afskalninger i tagsten. 2. Der kunne ses en del mosdannelser på østtagfladen mod syd og nord. 3. Skønsmanden kunne ikke uden destruktivt indgreb konstatere om tagsten var understrøget i tagudhæng.
Ad 10. Konklusion:	Skønsmanden mener delvist, at den bygningssagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige burde have nævnt forholdet med afskalninger i tagstenene i tilstandsrapporten. 2. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige har nævnt forholdet med mosdannelser på tagfladerne i tilstandsrapporten. Karakter K1. 3. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige skal udføre destruktivt indgreb.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på ovennævnte punkt 1.
Ad. 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af ca. 10 – 15 tagsten. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 4.500,00 incl. moms
Ad 10. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 31 år, og skønnede

	vedligeholdelsestilstand, at forbedringsdelen kan ansættes til ca. 45% af de anslåede udgifter. Kr. 2.025,00 incl. moms
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne var enige i, at der ikke kunne indgås forlig, idet der var mange klagepunkter, og at skønsmanden først skulle vurdere disse.
Ad 10. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 11. Isolering i skråvægge er ikke intakt	Som nævnt tidligere udgår dette pkt. af syns- og skønserklæringen.
Ad 11. Konklusion:	Se ovenfor.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Se ovenfor.
Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Se ovenfor.
Ad 11. Forbedringer:	Se ovenfor.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Se ovenfor.
Ad 11. Eventuelt	Se ovenfor.
Ad 12. Underdimensioneret radiator	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Der kunne konstateres følgende: 1. Der kunne konstateres konvektor placeret i konvektorgrav i spisestuen.
Ad 12. Konklusion:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige kan drages til ansvar for det ind-

	klagede punkt, og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige skal afprøve og beregne størrelser på radiatorer i en ejendom i forbindelse med udførelse af en tilstandsrapport.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på ovennævnte punkt.
Ad. 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden angiver ingen udgifter til denne klage.
Ad 12. Forbedringer:	Se ovenfor.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne var enige i, at der ikke kunne indgås forlig, idet der var mange klagepunkter, og at skønsmanden først skulle vurdere disse.
Ad 12. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Råd i bjælke under altan	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Der kunne konstateres følgende: 1. Der kunne konstateres nedbrydning i oversiden på den yderste bærende bjælke. Der kunne ses nedbøjning af bjælken sandsynligvis på grund af sætning af midtersøjlen. 2. Der kunne ses nedbrydning og manglende fastgørelse af rækværk på altan.
Ad 13. Konklusion:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger:

	1. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige burde have bemærket nedbrydningen i bjælken og deformationen af samme. 2. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige burde have bemærket deformationen af samme. 3. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige har angivet en for lav karakter i forbindelse med nedbrydning i gelænder. Karakteren K1. Skønsmanden mener, at den manglende fastgørelse og nedbrydning burde have udløst en karakter K3, idet der kan ske skade såfremt en person falder ned fra altanen.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på ovennævnte punkt.
Ad. 13. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Montering af ny bjælke. Bjælken kan monteres ind på siden af søjlen og gives vederlag på murvinger. Ekst. bjælke afdækkes på overside. 2. Understøbning af fundament under søjle. 3. Udskiftning af rækværk på altan. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Ad 1: Kr. 7.500,00 incl. moms Ad 2: Kr. 5.000,00 incl. moms

	Ad 3: Kr. 6.875,00 incl. moms
Ad 13. Forbedringer:	Skønsmanden mener, at følgende udgift kan betragtes som forbedring: Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 31 år, og skønnede vedligeholdelsestilstand, at forbedringsdelen kan ansættes til 60% af de anslåede udgifter. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften til pkt. 1 at udgøre: Ad 1: kr. 3.000,00 incl. moms Skønsmanden mener ikke, at der kan regnes forbedringsudgift af udgifterne til punkt 2. Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 31 år, og skønnede vedligeholdelsestilstand, at forbedringsdelen kan ansættes til 60% af de anslåede udgifter. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften til pkt. 3 at udgøre: Ad 3: kr. 2.750,00 incl. moms
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne var enige i, at der ikke kunne indgås forlig, idet der var mange klagepunkter, og at skønsmanden først skulle vurdere disse.
Ad 13. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 14. Spændebånd på radiator	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Der kunne konstateres følgende:

	1. Der kunne konstateres spændebånd på radiatorstik.
Ad 14. Konklusion:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige burde have bemærket spændebåndet på røret.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på ovennævnte punkt.
Ad. 14. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Der udføres reparation af radiatorstik ved svejsning. Der udføres rep. med malerbehandling. Kr. 2.200,00 incl. moms
Ad 14. Forbedringer:	Skønsmanden mener, at følgende udgift kan betragtes som forbedring: Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 31 år, at forbedringsdelen kan ansættes til 70% af de anslåede udgifter. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften til pkt. 1 at udgøre: Ad 1: kr. 1.540,00 incl. moms
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne var enige i, at der ikke kunne indgås forlig, idet der var mange klagepunkter, og at skønsmanden først skulle vurdere disse.

Ad 14. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Punkterede termoruder	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig og udvendig besigtigelse: Der kunne konstateres følgende: 1. Der kunne konstateres punkteret termorude i vinduet til bryggers, i skydedørs-partiet til stue på 1. sal og i vinduet til værelse mod syd. Skønsmanden kunne ikke konstatere at ruden i ovenlyset på 1. sal var punkteret.
Ad 15. Konklusion:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige har taget forbehold overfor eventuelle punkterede termoruder. Det fremgår af sælgeroplysninger, at ruden til bryggers sandsynligvis er punkteret. 2. Skønsmanden mener, at det kan være vanskeligt under visse vejrforhold at se, om termoruder er punkteret eller ej.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige har begået fejl og forsømmelser på ovennævnte punkt.
Ad. 15. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Der udføres udskiftning af termoruder. a) Termorude i bryggers: Kr. 1.250,00 incl. moms b) Termorude i skydedørsparti på 1. sal:

	Kr. 2.800,00 incl. moms a) Termorude i værelse: Kr. 825,00 incl. moms
Ad 15. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 31 år, at ovennævnte udgifter kan betragtes som vedligeholdelsesudgifter.
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne var enige i, at der ikke kunne indgås forlig, idet der var mange klagepunkter, og at skønsmanden først skulle vurdere disse.
Ad 15. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 16. Diverse el-installationer	Dette punkt udgår, da klager er bekendt med, at afprøvning af el-installationer ikke er omfattet af huseftersynsordningen.
Ad 16. Konklusion:	Se ovenfor.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Se ovenfor.
Ad. 16. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Se ovenfor.
Ad 16. Forbedringer:	Se ovenfor.
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Se ovenfor.
Ad 16. Eventuelt	Se ovenfor.
Ad 17. Nedbrudte sternbrædder på carport	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Der kunne konstateres følgende:

	1. Der kunne konstateres nedbrydning i sternbrædder mod syd på carport. 2. Ved synsforretningen var træværk opfugtet som følge af vejrlig.
Ad 17. Konklusion:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige har bemærket i tilstandsrapporten, at træværk er udtørret og trænger til overfladebehandling. 2. Skønsmanden kan ikke afgøre om nedbrydning i stern på ca. 1,0 m i det sydøstlige hjørne var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. Som nævnt var træbeklædninger opfugtede på tidspunktet for synsforretningen. 3. Skønsmanden mener også, at det er en stikprøvevis besigtigelse, der skal foretages i forbindelse med udfærdigelsen af en tilstandsrapport.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener ikke, at den bygnings-sagkyndige har begået fejl og forsømmelser på ovennævnte punkt.
Ad. 17. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af sternbrædder mod syd. Kr. 3.000,00 incl. moms
Ad 17. Forbedringer:	Skønsmanden mener, at følgende udgift kan betragtes som forbedring: Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 31 år, at forbedringsdelen kan ansættes til 60% af de anslåede

	udgifter. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften til pkt. 1 at udgøre: kr. 1.800,00 incl. moms
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne var enige i, at der ikke kunne indgås forlig, idet der var mange klagepunkter, og at skønsmanden først skulle vurdere disse.
Ad 17. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 18. Afdækning over rulleskifte på carport	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Der kunne konstateres følgende: 1. Zinkafdækningen på rulleskiftet ved carport er udført med fastgørelse på rem uden klemliste og flere steder med ringe fald.
Ad 18. Konklusion:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige burde have bemærket i tilstandsrapporten, at der kunne være risiko for vandindtrængen ved overside af inddækning.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på ovennævnte punkt.
Ad. 18. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Montering af ny inddækning med klemliste.

	Kr. 3.000,00 incl. moms
Ad 18. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 31 år, og skønnede vedligeholdelsestilstand, at forbedringsdelen kan ansættes til ca. 60% af de anslåede udgifter. Kr. 1.800,00 incl. moms
Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne var enige i, at der ikke kunne indgås forlig, idet der var mange klagepunkter, og at skønsmanden først skulle vurdere disse.
Ad 18. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 19. Frostskaadede teglsten på carport	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Der kunne konstateres følgende: 1. Der var afskalninger i områder på murstensoverfladerne på facade mod øst og gavl mod syd.
Ad 19. Konklusion:	Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige kan drages til ansvar for det indklagede punkt, og begrundelsen er som følger: 1. Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige har nævnt, at der er skader på murværk. Karakter K2.
Ad 19. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på ovennævnte punkt.
Ad. 19. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages.

	1. Udskiftning af defekte mursten. Skønsmanden har indregnet udskiftning af område svarende til 3 m² mur. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 6.000,00 incl. moms
Ad 19. Forbedringer:	Skønsmanden mener på baggrund af ejendommens alder på ca. 31 år, og skønnede vedligeholdelsestilstand, at forbedringsdelen kan ansættes til ca. 25% af de anslåede udgifter. Kr. 1.500,00 incl. moms
Ad 19. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne var enige i, at der ikke kunne indgås forlig, idet der var mange klagepunkter, og at skønsmanden først skulle vurdere disse.
Ad 19. Eventuelt	Ingen bemærkninger.