

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Revne i skorsten 2. Hulrum under gulv – fugt i væg 3. Knækkede hanebånd og spærafstande 4. Rust i varmt vand 5. Fejlkonstrueret stråtag 6. Råd i bindingsværk 7. Bjælke i værelse ophængt i hanebånd 8. Løs radiator i værelse 9. Fugt/punkterede vinduesglas 10. Manglende forsatsvæg i køkken 11. Råd i bundkarm på dør til bryggers 12. Manglende fuge ved vindue mod øst 13. Revner i sålbænke og løse tavl
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet de nævnte forhold korrekt, og at flere af forholdene ikke fremgår af tilstandsrapporten. Klager mener derfor, at den bygningssagkyndige burde dække udgifterne til udbedring af skaderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Revne i skorsten: Den bygningssagkyndige havde ingen kommentarer til dette punkt. Ad pkt. 2 – Hulrum under gulv – fugt i væg: Den bygningssagkyndige havde ingen kommentarer til dette punkt. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2004 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 3.0 Yder- og indervægge Pkt. 3.1: Facader/gavle Enkelte mindre revner og afskalninger. Mindre opfugtning i begge gavle. Karakter K1.

Pkt. 6.1: Gulvkonstruktioner

Mindre niveauspring forekommer. Blødt sted i køkken.

Karakter K1.

Ad pkt. 3 Knækkede hanebånd og store spærafstande.

Den bygningssagkyndige har ikke bemærket noget usædvanligt vedr. knækkede hanebånd eller for store spærafstande.

Den bygningssagkyndige oplyser, at han kun har besøgt loftsrummet i et meget begrænset område omkring loftslemmen.

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2004 på side 6 nævnt følgende forbehold i forbindelse med manglende tilgængelighed.

Bemærkninger:

Pkt. 2: Uddybende kommentarer til pkt. 1-4: Loftsrummet er udlagt med mineraluldbatts ovenpå trægulvet med trædebatts i en mindre del foran loftslem.

Der er derfor en begrænset mulighed for at besøge det totale loftsrum.

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2004 på side 7 nævnt følgende:

Pkt. 8.8 Spær og lægter

Borebilleangreb især i hanebånd i lidt større udstrækning.

Karakter K1.

Pkt. 8.14 Gangbro

Der er udlagt isolering ovenpå lofts/gulvbrædder.

Ad pkt. 4 – Rust i varmt vand:

Den bygningssagkyndige mener, at punktet henhører under manglende oplysninger fra sælger.

Ad pkt. 5 – Fejlkonstrueret stråtag:

Den bygningssagkyndige har ikke bemær-

ket, at stråtaget skulle være fejlkonstrueret.

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2004 på side 7 nævnt følgende:

Pkt. 8.1 Tagbelægning/rygning

På nordvendt side er der et begrænset mos/algeangreb.

Mindre slidmærker forekommer på denne side.

Karakter K1.

Ad pkt. 6 – Råd i bindingsværk:

Den bygningssagkyndige mener, at det er normalt at reparere skader, herunder også rådskader i gammelt bindingsværk med et beskyttende pudslag.

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2004 på side 7 nævnt følgende:

Pkt. 3.1: Facader/gavle

Enkelte mindre revner og afskalninger.

Mindre opfugtning i begge gavle.

Karakter K1.

Ad pkt. 7 – Bjælke i værelse ophængt i hanebånd.

Den bygningssagkyndige havde ikke bemærket noget usædvanligt ved de bærende loftsbjælker, og gør opmærksom på, at bjælkerne var indklædte ved besigtigelsen.

Ad pkt. 8 – Løs radiator i værelse

Den bygningssagkyndige havde ikke bemærket, at radiatoren i værelset skulle være gået løs.

Ad pkt. 9 – Fugt i vinduesglas:

Den bygningssagkyndige mener, at der er taget forbehold for punkterede termoruder.

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2004 på side 6 nævnt følgende:

Pkt. 3: Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:
Der blev ikke konstateret punkterede termoruder, men vejrliget var ikke optimalt for kontrol af rudernes tæthed, hvorfor der tages forbehold.

Ad pkt. 10 – Manglende forsatsvæg i køkken.

Den bygningssagkyndige mener ikke, at en manglende forsatsvæg kan betragtes som en skade.

Ad pkt. 11 – Råd i bundkarm på dør til bryggers.

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2004 på side 7 nævnt følgende:

Pkt. 4.1 Døre
Døre er generelt lave.
Karakter K0.

Pkt. 4.2 Vinduer
Vinduer på 1. sal er rådskadet
Karakter K2.

Ad pkt. 12 – Manglende fuge ved vindue mod øst.

Den bygningssagkyndige har ingen kommentarer til dette punkt.

Ad pkt. 13 – Revner i sålbænke og løse tavl.

Den bygningssagkyndige mener, at såvel bindingsværket som murværket fremstod forholdsvist nymalet og uden skader ud over hvad der er nævnt i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2004 på side 7 nævnt følgende:

Pkt. 3.1: Facader/gavle
Enkelte mindre revner og afskalninger.
Mindre opfugtning i begge gavle.
Karakter K1.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var tørt og overskyet på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1777. Ejendommen er opført med facader mod nord og syd med bindingsværk og gavlene mod øst og vest i murede, pudsede og med malede overflader. "Bindingsværket" er påmalet på gavle. Tagkonstruktionen er udført med hanebåndsspær og med stråtag. Der er tilhørende carport og udhus. Klager var i færd med at opføre en tilbygning mod syd. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 1 + 2 gange før købet, i alt 3 gange. Under disse besigtigelser var sælger til stede. Klager er ansat som xx i xx. Klager oplyser, at de tidligere har istandsat en gammel ejendom, og at de derfor udmærket er bekendt med, at der vil være flere bygningsmæssige dele der skal udbedres, men mener samtidigt også, at der efter indflytningen er opstået for mange fejl og mangler. Ejendommen købes den xx.xx..2005 og overtages den xx.xx..2005. Klager forklarer: Ad pkt. 2 – Revne i skorsten: Klager bliver gjort opmærksom på revnen i forbindelse med, at der udføres nyt stråtag på tilbygningen i xx/xx 2005. Ad pkt. 3 – Hulrum under gulv – fugt på

væg:

I forbindelse med overtagelsen forklarer sælger, at bagvæggen i et klædeskab er opfugtet.

Puds er faldet ned og tapet sidder løst.

Klager demonterer skabet og fjerner tapet og pudslag.

Klager opdager også, at væggen der fører gennem gangen ud mod facaden ligeledes er opfugtet.

Klager fjerner herefter gruslaget på gårdspladsen langs med facaden hvorefter der kommer et hul til syne ved bundremmen i bindingsværket.

Klager kan føre en stang ca. 1,5 – 2,0 m ind gennem dette hul ind under gulvet.

Idet der kan stå vand på gårdspladsen mener klager, at vandet kan løbe ind gennem dette hul og derved opfugte skillevæggen.

Klager oplyser også, at de senere har fundet ud af, at der har været en omfattende vand-skade i hele huset, og at sælger har modtaget erstatning for denne.

Ad pkt. 3 Knækkede hanebånd og store spærafstande:

I forbindelse med opførelse af tilbygningen konstaterer klagers tømrer, at der findes en del knækkede og rådne hanebånd der er blevet forstærket med påsømmede forskallingsbrædder.

Tømreren gør ligeledes opmærksom på, at spærafstandene er for store, og at spærerne burde være blevet udskiftet i forbindelse med udførelse af stråtaget.

Ad pkt. 4 – Rust i varmt vand:

Klager oplyser, at der ind imellem når badekarret fyldes kan optræde misfarvning – rustfarvning af vandet.

Der er ikke misfarvninger af vandet ved øvrige tapsteder i huset.

Ad pkt. 5 – Fejlkonstrueret stråtag:

Klager oplyser, at stråtaget efter sælgers oplysninger kun skulle være 7 – 8 år gammelt.

Tagets hældning er ca. 47°.

I forbindelse med tækning af taget på tilbygningen har tækkemanden oplyst, at hældningen på taget til kviste ikke overholder gældende retningslinier.

Yderligere har han oplyst, at det øvrige tag er nedslidt og at det ikke varer længe før det bliver utæt.

Klager opdagede efter en storm, at en del af den øverste tækning på kvisttagene mod nord var revet op, og kontaktede herefter forsikringsselskabet.

Forsikringsselskabet har indvilget i, at erstatte kvisttagene som en stormskade.

Ad pkt. 6 – Råd i bindingsværk:

Da klager besigtigede ejendommen før købet, fremstod denne meget velholdt og forholdsvis nymalet på såvel bindingsværk som på murværket.

Klager opdager, at der er råd i fodremmen ved det tidligere omtalte hul ved terræn mod nord.

Herefter går klager ejendommen efter og opdager, at der ved afskalninger i pudslaget på bindingsværket på sydfacaden er råddannelser i dette.

Råddannelserne findes også i de ca. 0,50 m nederste del af de lodrette bindingsværkstolper.

Ad pkt. 7 – Bjælke i værelse ophængt i hanebånd:

Efter demontering af indklædningsbrædderne på de bærende loftsbjælker opdager klager, at der er en udskæring i en af bjælkerne fra en tidligere dør, og at der under denne bjælke har været en skillevæg.

I tagrummet ved gavlen mod øst kan ses, at der er en rundjernsstang der er fastgjort til hanebåndet umiddelbart over loftsbjælken.

Klager mener ikke, at bjælken og ophængningen opfylder kravene til bæreevne.

Ad pkt. 8 – Løs radiator i værelse:

Efter indflytning opdager klager, at radiatoren på værelset ikke er monteret på den ene bæring hvilket bevirker, at den hænger skævt.

Ad pkt. 9 – Fugt i vinduesglas:

Efter indflytning opdager klager, at der samler sig dug mellem glassene på nogle af termoruderne.

Ad pkt. 10 – Manglende forsatsvæg i køkken:

I køkken er der ikke udført indvendig beklædning på ydervæggen hvor køkkenbordet er placeret.
Væggen er afsluttet ved kanten af køkkenbordet.

Klager mener, at dette burde fremgå af tilstandsrapporten.

Ad pkt. 11 – Råd i bundkarm på dør til bryggers:

Klager finder, at træet i oversiden på bundkarmen på bryggersdøren er flosset, og ikke fremstår som man kunne forvente sig.

Ad pkt. 12 – Manglende fuge ved vindue mod øst:

Klager opdager, at der ikke er særlig megen plads til fuge omkring vinduet i gavlen mod øst.

Klager mener, at vinduet ikke burde passe så stramt i hullet, og at der burde være plads til en fuge hele vejen rundt om dette.

Ad pkt. 13 – Revner i sålbænke og løse tavl:

	Klager opdager ved sin gennemgang og i forbindelse med tilbygningens tilslutning til huset, at der er løse tavler i facaden mod syd. Klager mener også, at der er mange revner i murværket og i sølbænkene.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Revne i skorsten	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses afskalninger og revne i den murede skorsten
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Da det er blevet oplyst, at ejendommen fremstod forholdsvist nymalet før købet, kan skønsmanden ikke udelukke, at skorstenen på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten også fremstod nymalet. Såfremt dette var tilfældet vil revnen i skorstenen sandsynligvis ikke kunne ses.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af mursten og fuger. 2. Maling af skorsten. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 5.500,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden mener, at malerbehandlingen kan betragtes som værende forbedrings/-

	vedligeholdelsesarbejder. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 1.875,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygnings-sagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Hulrum under gulv – fugt i væg	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne se hul ved sokkel og fodrem mod nord. 2. Skønsmanden kunne se, at fodremmen var dækket af pudslag. Indvendig besigtigelse: 3. Skønsmanden kunne konstatere fugt i skillevæg mellem værelser. 4. Skillevæggen fremstod med pudset overflade.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygnings-sagkyndige har beskrevet at der kan forekomme fugt i vægge, idet han i tilstandsrapporten har nævnt, at der er mindre opfugtning i begge gavle. 2. Skønsmanden mener kun, at en bygnings-sagkyndig skal foretage stikprøvevis gennemgang af ejendommen i forbindelse med udfærdigelse af en til-

	standsrapport. 3. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige har kunnet se hullet og rådangrebet i fodremmen, idet klager har oplyst, at såvel hullet som fodremmen var tildækket af grusbelægning. 4. Skønsmanden vurderer heller ikke, at den bygningssagkyndige har kunnet se væggen i værelset, idet denne har været tildækket af et skab.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener ikke, at han med sikkerhed kan fastsætte de korrekte udbedringsomkostninger på dette punkt, idet det kræver mere indgående undersøgelser hvorfra fugten stammer og hvorledes problemet kan afhjælpes. Skønsmanden vil dog komme med en sandsynlig årsag til opfugtning og en sandsynlig udbedringsmetode. Klager har oplyst, at der kan stå vand på gårdspladsen efter regnskyl, og at der sikkert ikke er drænet. Fundamentet under væggen er sandsynligvis muret uden papindlæg ved overgang fra fundament til skillevæg. Da der kan trænge vand ind gennem hullet i soklen fra vandophobning på gårdspladsen, vil dette sandsynligvis blive opsuget gennem fundament og op i skillevæggen. Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder/forbedringsarbejder evt. kan foretages. 1. En mulig udbedring kunne være, at der foretages dræning af området på gårdspladsen og langs med facaden.

	2. Hullet i fundament og fodrem skal repareres. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 22.000,00 incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer, at hele udgiften kan betragtes som forbedringsudgifter. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 22.000,00 incl. moms
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Knækkede hanebånd og stor spærafstand.	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse i tagrum: 1. Skønsmanden kunne i loftsrummet se, at der var en del knækkede hanebånd. Der var udført forstærkning ved, at der på begge sider var påsømmet brædder. 2. Skønsmanden kunne konstatere, at der var stor spærafstand varierende fra ca. 1,20 m – 1,70 m. Konstruktionen var ikke udført med stole og topremme eller med skunkstolper. 3. Loftet var dækket af isolering, og klager havde udlagt træplader til at træde på. I området ved loftslem var isolering udført med hårde terrænbatte. 4. Der kunne konstateres store spændvidder på lægterne. Lægterne var dog af større dimension end normalt forekommende.

	5. Ovennævnte kunne konstateres stående på stige til loftslem og ligeledes fra en position umiddelbart over og ved siden af loftslem.
Ad 3. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygnings-sagkyndige burde have beskrevet, at der forekom knækkede hanebånd, og at disse var blevet forstærket på en ikke professionel måde. Karakter K3 eller UN. 2. Skønsmanden vurderer også, at den bygningssagkyndige burde have nævnt f.eks. med en note, at der forekommer store spærafstande i tagkonstruktionen. Skønsmanden mener dog, at det i gamle ejendomme er normalt, at der forekommer store spærafstande. 3. Den bygningssagkyndige nævner, at han har besigtiget tagrummet, dog i begrænset omfang som følge af, at der var udlagt isolering ovenpå trægulvet. Han dog besigtiget fra de udlagte terrænbatts. 4. Skønsmanden vurderer ikke, at fordi den bygningssagkyndige har bemærket, at der er borebilleangreb i større omfang i hanebånd, at det er tilstrækkeligt med denne oplysning om konstruktionerne.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige burde have oplyst om dette punkt.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Der udføres forstærkningsspær som mellemspær i tagkonstruktionen. Arbejderne udføres såfremt man vil bringe konstruktionen op til gældende

	krav. 2. Der udføres nye hanebånd på alle eks. spær. (Der er regnet med 15 stk.) Ad 1: Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 43.500,00 incl. moms Ad 2: Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 24.000,00 incl. moms
Ad 3. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer, at ca. 50 % af udgiften til mellemspær kan betragtes som forbedringer, idet flere af afstandene svarer til spærafstande i tilsvarende ældre ejendomme. Ad 1: Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 22.000,00 incl. moms Skønsmanden vurderer ikke, at udgiften til nye hanebånd eller en del heraf kan betragtes som forbedringer. Ad 2: Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 0,00 incl. moms
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Rust i varmt vand	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende:

	Indvendig besigtigelse: 1. Klager forklarede, at der på dagen for synsforretningen ikke kunne konstateres misfarvning af vandet i badekarret.
Ad 4. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige skal foretage afprøvning af installationer, herunder blandingsbatterier til badekar.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden angiver ingen udbedringsomkostninger på dette punkt.
Ad 4. Forbedringer:	Som følge af ovennævnte angives ikke forbedringsudgifter.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Fejlkonstrueret stråtag	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: 1. Skønsmanden kunne konstatere mosdannelser på tagfladerne især på den nordvendte tagflade. 2. Skønsmanden kunne se, at oversiden af stråtaget på kvistene var revet op.

	3. Skønsmanden målte den vinkelrette tykkelse af stråtaget ved tagfoden til ca. 20 – 22 cm. 4. Skønsmanden kunne konstatere områder med slid på tagfladerne. 5. Skønsmanden kunne ikke ved en visuel besigtigelse konstatere, at stråtaget skulle være nedslidt. Indvendig besigtigelse i tagrum: 1. Skønsmanden kunne ikke konstatere nogen uregelmæssighed her. 2. Skønsmanden kunne ikke konstatere utætheder eller skader efter utætheder i taget.
Ad 5. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden mener ikke, at en bygningssagkyndig skal vide eller burde vide, at taget på en kvist med stråtag skal føres op til mønningen for at give det en større hældning. 2. Skønsmanden mener også, at netop et stråtag er så specielt et område, at det kun er fagfolk der kan udtale sig om den rette måde at udføre et sådant tag på. 3. Skønsmanden vurderer ikke, at der med en visuel besigtigelse kan konstateres, at stråtaget skulle være nedslidt.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden fik oplyst af klager, at der var afgivet et tilbud fra et tækkefirma på omforandring af tagene på kvistene. Udførelse af stråtage på kviste kan udføres

	for: Kr. 33.750,00 incl. moms Klager har oplyst, at udgiften dækkes under stormskadeforsikringen.
Ad 5. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer ud fra tagets beskaffenhed, at det ligner et tag der er mellem 15 og 20 år gammelt. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 16.000,00 incl. moms
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Råd i bindingsværk	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: 1. Skønsmanden kunne konstatere råd i fodrem ved det tidligere omtalte hul mod nord ved sokkel. Fodremmen var dækket af pudslag. 2. Skønsmanden kunne konstatere, at bindingsværket de fleste steder var dækket af pudslag og efterfølgende malerbehandling. 3. Skønsmanden kunne på sydfacaden se, hvor klager havde fjernet pudslag, at der var områder med nedbrydning i bindingsværk. 4. Skønsmanden kunne konstatere, at der var nedbrydning i hjørnestolperne mod sydøst og nordøst. 5. Skønsmanden kunne se, at der ikke var

	bindingsværk i østgavl og vestgavl, men bemalede pudsede facader.
Ad 6. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Klager har oplyst, at ejendommen fremstod som forholdsvis nymalet. 2. Skønsmanden mener ikke, at en bygningssagkyndig skal fjerne pudslag for at konstatere hvorvidt bindingsværket er under nedbrydning. 3. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have givet en bemærkning vedr. de 2 hjørnesøjler. Karakter K2. 4. Skønsmanden vurderer i øvrigt også, at såfremt ejendommen var nymalet, ville bindingsværket fremstå svarende til bindingsværk i andre ejendomme opført i 1777. Skønsmanden vurderer ikke, at der vil være risiko for ejendommen på grund af ovennævnte i en del år fremover.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte kun, at den bygningssagkyndige burde have nævnt forholdet omkring de 2 hjørnesøjler.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af hjørnesøjler. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 14.000,00 incl. moms
Ad 6. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder, at hele udgiften kan betragtes som forbedring eller vedligehold-

	elsesudgift. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 14.000,00 incl. moms
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 6. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Bjælke i værelse ophængt i hanebånd	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: 1. Skønsmanden kunne konstatere, at der var foretaget udskæring i loftsbjælke for en tidligere dør. 2. Skønsmanden kunne konstatere, at der var udført understøtning af loftsbjælken via ophæng i rundjern op gennem hanebånd i spær ved den østlige gavl. 3. I loftsrummet kunne ses det gennemgående rundjernsophæng.
Ad 7. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Som det fremgår af tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige ikke besigtiget hele loftsrummet, hvorfor han ikke har kunnet se eller afgøre hvad rundjernsophænget ved østgavlen har været anvendt til. 2. Da loftsbjælkerne har været indklædt med brædder, har den bygningssagkyndige ikke kunnet se udskæringen i loftsbjælken.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i

	ovenstående ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Oplægning af bærende bjælke evt. ovenpå loftet. 2. Udførelse af forankring af den eks. lofts-bjælke til ny bærende bjælke. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 12.000,00 incl. moms
Ad 7. Forbedringer:	Skønsmanden mener ikke, at der kan beregnes forbedringsudgifter under dette punkt.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 7. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Løs radiator i værelse	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: 1. Skønsmanden kunne konstatere, at radiatoren kun var fastholdt til 1 stk. bæring, og at radiatoren støttede på gulvet. 2. Skønsmanden kunne se, at bæringen var gået løs i ydermuren.
Ad 8. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt

	radiatoren på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten også var løs og støttede på gulvet.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Demontering af radiator. 2. Fastgørelse af bæring. 3. Ophæng af radiator. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.000,00 incl. moms
Ad 8. Forbedringer:	Skønsmanden mener ikke, at der kan beregnes forbedringsudgifter under dette punkt.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 8. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Fugt/punkterede vinduesglas	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: 1. Skønsmanden kunne ikke på besigtigelsestidspunktet se fugtansamlinger i vinduerne.
Ad 9. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygnings-

	sagkyndige på side 6 i tilstandsrapporten har taget forbehold for eventuelle punkterede termoruder.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningsagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden kan ikke angive udbedringsomkostninger på dette punkt, idet han ikke har kunnet konstatere antallet af punkterede termoruder.
Ad 9. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer også, at udgiften til eventuelle punkterede termoruder kan henføres til vedligeholdelse.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningsagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 9. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Manglende forsatsvæg i køkken	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: 1. Skønsmanden kunne i køkken konstatere, at forsatsvæggen på indvendig side af ydervæggen var standset ved enden af køkkenbordet, sandsynligvis fordi man derved har undgået at ændre de tekniske installationer. 2. Skønsmanden mener ikke, at det kan karakteriseres som en skade, at der ikke er forsatsvæg på dette sted. 3. Klager har udført en tilbygning på dette sted, hvorfor "ydervæggen" er blevet til en indvendig skillevæg.

Ad 10. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer ikke, at en bygningssagkyndige skal angive i en tilstandsrapport, at der ikke er udført forsatsvæg på en del af en ydervæg.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Som følge af ovennævnte angiver skønsmanden ikke udgifter til ændring af de nævnte bygningsmæssige forhold.
Ad 10. Forbedringer:	Skønsmanden angiver som følge af ovennævnte ingen forbedringsudgifter.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 10. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 11. Råd i bundkarm på dør til bryggers	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: 1. Skønsmanden kunne ikke konstatere rådskader i bundkarm på døren. 2. Skønsmanden kunne se slid på bundkarm og dørtrin.
Ad 11. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige skal angive slidmærker på et dørtrin og bundkarm på en yderdør såfremt der ikke er en direkte skade eller

	risiko for skade.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder kan foretages. 1. Afslibning og lakering af dørtrin Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 750,00 incl. moms
Ad 11. Forbedringer:	Skønsmanden mener, at udgiften kan betragtes som vedligeholdelse.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 11. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Manglende fuge ved vindue mod øst	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: 1. Skønsmanden kunne se, at vinduet i østgavlen var monteret stramt i murhullet. 2. Skønsmanden kunne se, at der var anvendt skummateriale til montage.
Ad 12. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige skal angive hvorvidt et vindue er monteret med lille fuge eller med større fuge i murhul såfremt der ikke

	er en direkte skade eller risiko for skade.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener ikke, at forholdet skal udbedres, der mangler dog en elastisk fuge omkring vinduet. 1. Fugning af vindue med elastisk fugemasse. Skønsmanden mener, at nævnte arbejde kan udføres for: Kr. 500,00 incl. moms
Ad 12. Forbedringer:	Skønsmanden mener, at udgiften kan betragtes som forbedring eller vedligeholdelse.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 12. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Revner i sålbænke og løse tavl	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: 1. Skønsmanden kunne se, at der var revner i sålbænke på sydfacaden. 2. Skønsmanden kunne konstatere, at de murede tavl specielt på sydfacaden ikke længere var i plan med bindingsværket, men enkelte steder var forskudt ca. 1 – 2 cm ud fra flugten. 3. Skønsmanden kunne hvor klager havde fjernet pudslaget mærke, at enkelte tavl var løse.

Ad 13. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige har beskrevet, at der forekommer mindre revner og afskalninger i facaderne. 2. Skønsmanden mener med baggrund i, at ejendommen fremstod forholdsvis ny-malet ikke, at den bygnings-sagkyndige har kunnet se eller vurdere, at der skulle være enkelte løse tavl. 3. Skønsmanden mener også, at det er normalt forekommende, at de murede og pudsede tavl ad åre vil komme til at være udenfor niveauplanet med bindingsværket som af vedligeholdelse og påføring af pudslag.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygnings-sagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 13. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder kan foretages. 1. Udbedring af revner i sålbænke. 2. Ommuring af enkelte tavl. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 16.000,00 incl. moms
Ad 13. Forbedringer:	På grund af ejendommens alder vurderer skønsmanden, at udgiften kan betragtes som vedligeholdelse.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygnings-sagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 13. Eventuelt	Ingen bemærkninger.