

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Bygning 1 – Bolig med kælder

1. Fundamenter / Sokler:
 - Lyskasser ikke bundet i fundament, revne
 - Væsentlig sætning i fliser ved hoveddør - tagnedløb
2. Kælder / krybekælder / terrændæk:
 - Væsentlig ujævnt gulv
 - Vandindtrængning alene ved tagnedløb på nordside
 - Vandgennemtrængning fra badeværelsesafløb
 - Manglende ventilation i vaskerum samt stort rum
 - Råd i dørrammer til udvendig kælder-dør
 - Manglende understøtning af bundstykker i døre, mgl. dør til vaskerum
3. Ydervægge:
 - En del huller i fugemørtel
 - Manglende afrensning af tredjedel af nordvæg mod vej
 - Mangler udluftningskanaler i alle opholdsrum
4. Vinduer og døre:
 - Skydehævedøre i stue monteret forkert
 - Hævedør i gang kan kun åbnes ca. 50° pga overdækket terrasse
 - Hoveddør har slået sig med ca. 2 cm mere lysning øverst
 - Manglende opklodsning af bundstykker, soveværelsesdør med niveauforskel på ca. 1 cm, generelt skævheder ved døre og karm så de ikke kan justeres
 - Vindue i kælder samt værelse kan ikke lukkes helt (håndtag lodret)
 - Karm i køkkenvindue skæv, med ca. 1 cm lysning nederst
 - Overkant af vindue udvendigt i soveværelse ikke dækket af rem, ca. 3 cm fri, vindue er skiftet som det eneste

	- Alvorlige kondensproblemer i faste vinduer i stue (skimmel?)
	5. Løfter / Etageadskillelser: - Fugtskjolder i gang / stue / køkken (fortsat vandgennemtrængning) - Loft i stue nedbøjet efter vandgennemtrængning - Manglende afdækning mod loft i skab i badeværelse (fri luft gennemgang)
	6. Gulvkonstruktion: - Væsentlig ujævn, køkkendør til stue, op mod vægge
	7. Trapper: - Løse trin
	8. Tagkonstruktion og belægning: - Rygning lagt i cementblanding direkte på lægter - Mindst fire tagsten er knækket lodret i fuld længde - Op til 1 cm lysning i sammenlæg på tagsten, skumnylonlister hænger delvist ind - Manglende opretning/understøtning af tagsten efter udskridning af tagsammenskæring - Mangler bindere, anvendt ca. 25 % af anbefalet - Noget mos på nordside - Skotrender udskiftet, men mørtelmasse faldet ud - Mangler afslutning ved aftræk fra køkken (lægter m.v. rådne) - Mangler aftræk fra kældertoilet (åben ved loft) - Remender under rådgangreb, vestsiden så kraftigt at gavlspar er sunket ca. 2 cm - Gavlbeklædning på østside under kraftig nedbrydning - Tagnedløb ved hoveddør utæt, bl.a. på grund af udskridning af tagsammenskæring - Afløb på nordside mangelfuld, vandet går direkte i kælderfundament - Lægter rådne ved tagsammenskæring og gennemføring af aftræk fra køkken - Kraftig rustdannelse i søm ved rygning

- Mangler skumnylonlister de steder der er undersøgt
- Mangler ventilationsåbning ved udhæng
- Kraftig måraktivitet i isolering
- Isoleringsmateriale faldet sammen flere steder efter vandpåvirkning
- Plastic, cement fra rygning samt defekte tagsten er fjernet fra isolering
- Mangler flere steder overløb samt krøllet ved indvendige mure
- Manglede fuldstændigt, er etableret
- Løbesod i kælder

9. Vådrum:

- Ujævnt gulv
- Fugt gennemtrængning i mur ved bruser til bagvæg og sidevæg
- Gulvafløb fra bruser sker til afløb under vask

10. VVS-installationer:

- Utæt samling ved køkkenvask så bordplade nedbrudt (opbrudt)
- Utæt samling i vandfremløb til badekar i kælder
- Termostat på 3 ud af 14 radiatorer, er rettet
- To radiatorer fjernet
- Utæt rørfremføring under stue (taber vand, bestilt afprøvning)
- Mangelfuld radiatorplacering / dimensionering i stue

Bygning 2 – Garage / Værksted

11. Yder- og indervægge:

- Mangler udluftningskanaler

12. Tagkonstruktion og belægning:

- Rygning oplagt i cementblanding
- Tagsten flækket
- Stormskade pga. manglende bindere (række 2 – 4 fra vest)
- Vindskæv så tagsten er trukket skæve
- Vindskeder mod vest så nedbrudt, at et stykke er faldet ud / må angreb?
- Vindskæv – vindafstivning med lægter er ikke forbedret
- Forankring er ukendt, men remunderstøtning mod øst har stormskader

	- Mangler skumnylonlister alle under-søgte steder - Ingen ventilationsåbninger - Mårangreb i isolering - Isolering med 10 cm i ruller der ikke fylder mellemrum ud mellem spær - Mangler gangbro, er etableret 13. VVS-installationer: - To radiatorer installeret
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt i tilstandsrapporten. Yderligere mener klager, at der mangler angivelse af flere forhold i rapporten. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af de skader og mangler der enten er fejlagtigt angivet eller ikke er omtalt i rapporten, burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Generelt: Den bygningssagkyndige oplyser, at han kan huske ejendommen fra udførelse af tilstandsrapporten, men at han ikke synes at der var noget særligt at bemærke ud over de angivelser der er anført i rapporten. Den bygningssagkyndige anfører, at sælger ikke oplyste noget om vandindtrængen gennem taget hvilket fremgår af sælgeroplysninger. Den bygningssagkyndige oplyser videre, at han er overbevist om, at taget på bygning B ikke fremstod skævt på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. Ad pkt. 1 – Fundamenter / sokler: Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2003 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 1.2: Sokkel Revner i sokkelpuds ved udv. døre. Karakter K1. Revner i sokkel mod nord og syd.

Karakter K2.

Pkt. 1.4: Udvendige lyskasser

Lyskasser revnet fra huset.

Karakter K1.

Ad pkt. 2 – Kælder / krybekælder / terrændæk:

Den bygningssagkyndige mener ikke, at gulvene fremstår ujævne, og at der heller ikke ved besigtigelsen var synlige tegn på vandindtrængen i kælderen, hverken gennem kældervægge eller gennem loft.

Den bygningssagkyndige har ikke bemærket de øvrige klagepunkter.

Ad pkt. 3 – Ydervægge:

Den bygningssagkyndige mener, at han har beskrevet forholdet om huller i fugerne, men har ikke bemærket noget specielt til, at facademuren skulle trænge til afrensning. Han mener heller ikke, at der var krav om udluftningsventiler i alle rum på tidspunktet for opførelse af ejendommen.

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

Pkt. 3.1: Facader/gavle

Flere studsfulger i murværk defekte, jævnt fordelt over husets facader.

Karakter K2.

Note: Giver anledning til vandindtrængning med frostskafer til følge.

Revne i facademurværk mod vest (syd for kældervindue).

Karakter K2.

Ad pkt. 4 – Vinduer og døre:

Den bygningssagkyndige mener ikke, at skydedøren er monteret forkert, men at det var en normal løsning for tiden.

Han har ikke bemærket, at hævedøren ikke kan åbnes helt og ej heller, at indgangsdøren skulle være skæv, og at der skulle mangle opklodsning af dørtrin.

Den bygningssagkyndige mener ikke, at der

var problemer med at vinduer i kælderen ikke kunne lukkes helt, og heller ikke at der skulle være problemer med kondens på vinduer.

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

Pkt. 4.3: Fuger

Mørtelfuger om vinduer og udv. døre enkelte steder defekte.

Karakter K1.

Ad pkt. 5 – Lofter / etageadskillelser:

Den bygningssagkyndige mener, at han har beskrevet forholdet under pkt. 8.1 i tilstandsrapporten.

Ad pkt. 6 – Gulvkonstruktion:

Den bygningssagkyndige har ikke bemærket ujævne gulve i stuen.

Ad pkt. 7 – Trapper:

Den bygningssagkyndige har ikke bemærket løse trin på trappen til kælder.

Ad pkt. 8 – Tagkonstruktion og belægning:

Den bygningssagkyndige mener, at flere af de nævnte klager er nævnt i tilstandsrapporten, og at andre efter hans mening ikke henhører under en besigtigelse under huseftersynsloven.

Herudover oplyses, at han ikke havde bemærket noget om utilstrækkelig ventilation af tagrummet.

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

Pkt. 8.1: Tagbelægning/rygning

Teglsten mangler fugestrimler i flere samlinger.

Karakter K2.

Note: Kan give utætte samlinger.

Rygningsmørtel revnet og defekt.

	Karakter K2. Pkt. 8.5: Udv. træværk v. tag Gavlbeklædning på gavl mod øst er åben før og not samt nedbrudt i træet. Karakter K2. Underbeklædning i udhæng mod nord begyndende nedbrydning. Karakter K2. Remender nedbrudt i træet. Karakter K3. Note: Ubeskyttet endetræ. Vindskeder mod syd nedbrudt. Karakter K3. Ad pkt. 9 – Vådrum: Den bygningssagkyndige har ingen bemærkninger ud over de i rapporten angivne. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2003 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 9.1: Gulvkonstruktion/-belægning Dårlig vedhæftning af klinker foran bruseplads (skrukke). Karakter K2. Pkt. 9.3: Fuger Fuge om badekar defekt. Karakter K1. Note: Anbefales elastisk fuge. Ad pkt. 10 – VVS-installationer: Den bygningssagkyndige har ingen bemærkninger udover, at sælger har oplyst, at der ikke fyldes vand på anlægget mere end 1 gang om året. Ad pkt. 11 – Udluftningskanaler (Garage/Værksted): Den bygningssagkyndige mener ikke, at der er krav om ventiler i ydervægge på tidspunktet for opførelse af garagebygningen.
--	--

	Ad pkt. 12 – Tagkonstruktion og belægning (Garage/Værksted): Den bygningssagkyndige mener, at han har nævnt flere af klagepunkterne i rapporten, og at han ikke mener, at skævheden i taget havde været til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2003 på side 8 nævnt følgende: Pkt. 8.1: Tagbelægning/rygning Rygningsmørtel revnet og defekt. Karakter K2. Pkt. 8.5: Udv. træværk v. tag Vindskede mod vest nedbrudt. Karakter K3. Ad pkt. 13 – VVS-installationer (Garage/Værksted): Den bygningssagkyndige har ingen bemærkninger til klagepunktet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var solrigt på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1972. Ejendommen er opført med facader i gule mursten og træbeklædninger i gavltrekanter. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær og med K21 falstagsten med skumstrimler. Der er tilhørende garage der ligeledes er udført med gitterspær og med K21 falstagsten. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 3 gange før købet. Under de 2 første besigtigelser var ejendomsmægleren til stede. Under den tredje besigtigelse var køber

	alene på gennemsyn. Ejendommen købes den xx.xx.2004 og overtages den xx.xx.2004. Klager oplyser, at de havde fået lov til at flytte indbo ind i kælderen før overtagelsesdagen. Klager forklarer: Klager får efter indflytning i xx måned 2004 udarbejdet en energimærkning på ejendommen, og det er i forbindelse hermed, at han bliver gjort opmærksom på flere af klagepunkterne. Klager får foretaget en gennemgang af ejendommen af en ingeniør og en tømrermester i xx.xx. måned 2004. Denne gennemgang resulterer i udarbejdelse af listen med klagepunkterne. Klager oplyser videre, at han ikke mener der er udført korrekt kloaksystem på ejendommen. Klager kontakter herefter ejerskifteforsikringsselskabet der afviser klagepunkterne. Sagen ligger stille en periode indtil der igen kan konstateres vandindtrængen gennem loftet i køkken og stue. Klager kontakter herefter Ankenævnet for Huseftersyn. Klager har endvidere bedt ejerskifteforsikringsselskabet om at tage sagen op endnu engang, hvilket resulterer i endnu et afslag på klagepunkterne. Man henviser f.eks. skaden på garagetaget til husforsikringen, idet man mener, at det er en stormskade der har været til stede ved overtagelsen. Klager forklarer under gennemgangen, at man havde forespurgt ejendomsmægleren forud for købet om denne skævhed i taget.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Fundamenter / sokler	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses revne langs med lyskassernes vanger og ind mod kældervæg. 2. Der kunne ses sætninger i flisebelægninger ved siden af hoveddøren og tagnedløbet mod øst.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at forholdet nævnt ovenfor under pkt. 1 er nævnt korrekt i tilstandsrapporten. 2. Skønsmanden mener ikke, at udvendige flisebelægninger og terræn henhører under en besigtigelse i forbindelse med udarbejdelse af en tilstandsrapport. Skønsmanden kan i øvrigt heller ikke afgøre hvorvidt der var sætninger i belægningen på tidspunktet for udføres af rapporten.
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 mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Reparation af revnerne ved lyskasserne. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for:

	Kr. 3.750,00 incl. moms Skønsmanden gør opmærksom på, at revnedannelserne vil genopstå over tid.
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer, at hele udgiften kan henføres til normal vedligeholdelse.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da rækken af klagepunkter er af større omfang vælger klager og den bygningssagkyndige at afvente Ankenævnets afgørelse. Som følge heraf kunne der ikke opnås forlig.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Kælder / krybekælder / terrændæk	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne konstateres nedbrydning nederst i dørkarme på kælderør. Indvendig besigtigelse: 2. Skønsmanden kunne ikke konstatere noget usædvanligt vedr. ujævnheder på kældergulvene. Skønsmanden kunne med vaterpas konstatere fald på gulvet i vaskerummet mod gulvafløbet. 3. Skønsmanden kunne konstatere, at der var fugtaftegninger på kælderydervæg under trappen til kælderen samt på væg ved repose. Yderligere kunne ses fugtaftegninger på kældervægge i kælderrum mod vest. 4. Skønsmanden kunne se fugtskjolder på loft under badeværelse. 5. Skønsmanden kunne ikke se nogen ventil i ydervæg i vaskerum, men der var

	oplukkeligt vindue. 6. Skønsmanden kunne mærke en mindre eftergivelse ved at træde på de enkelte dørtrin.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at nedbrydningen nederst i dørkarme på kælder døren var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 2. Skønsmanden mener ikke, at gulvenes overflader afviger fra sammenlignelige gulve i andre ejendomme. 3. Klager oplyser, at fugtaftegningerne på kældervæggene ikke var til stede ved overtagelsen, men at disse opstod efter tid. Som følge heraf mener skønsmanden at der er stor sandsynlighed for, at fugtaftegningerne ikke har været til stede under den bygningssagkyndiges besigtigelse. Skønsmanden vil ikke undlade at tilføje, at ejendommens kælder ikke er anvendelig til beboelse, idet den ikke opfylder kravene hertil. 4. Klager oplyser, at badeværelset er blevet renoveret efter overtagelsen i forbindelse med en rørskade, hvorfor dette punkt udgår som klagepunkt. 5. Skønsmanden vurderer, at det på tidspunktet for opførelse af ejendommen var normalt at udføre udluftningsventil til det fri fra et vaskerum. 6. Skønsmanden vurderer ikke, at forholdet er tilstrækkeligt til gene til, at det skal angives i en tilstandsrapport.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige burde have bemærket følgende af oven-

	nævnte punkter i tilstandsrapporten: 1. Nedbrydningen nederst i dørkarme på kælder døren. 5. Udluftningsventil til vaskerum. Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte også, at den bygningssagkyndige ikke har haft mulighed for, eller burde have bemærket følgende af ovennævnte punkter i tilstandsrapporten: 2. Evt. skævheder i gulve. 3. Fugtaftegninger på kældervægge. 4. Fugtaftegninger på loft. Punktet er udgået. 6. Eftergivelige dørtrin.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. Punkterne refererer til ovennævnte. 1. Reparation af dørkarme. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.875,00 incl. moms Skønsmanden angiver ingen udbedringsudgift for pkt. 2 + 4 + 6. 3. Fugtaftegninger på kældervægge. Skønsmanden vurderer, at fugtaftegningerne på kælderydervæggende sandsynligvis kan henføres til tilstoppede tagnedløbsbrønde og tilstoppede kloakledninger, idet der præcist udenfor er placeret tagbrønde. Skønsmanden vurderer derfor, at kloaksystemet skal gennemspules og tagbrønde renses. Yderligere skal væggene herefter repareres med malerbehandling.

	Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 6.500,00 incl. moms Skønsmanden kan ikke vurdere, hvorvidt brøndene eller kloaksystemet er intakt. 5. Udluftningsventil til vaskerum. Udskiftning af rude med indbygget ventil. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.000,00 incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder, at der kan fastsættes følgende forbedringsudgifter: 1. Reparation af dørkarme. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 1.500,00 incl. moms 3. Fugtaftegninger på kældervægge. Forbedringsudgiften og vedligeholdelsesudgift skønnes at udgøre: Kr. 5.200,00 incl. moms 5. Udluftningsventil til vaskerum. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 1.000,00 incl. moms
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da rækken af klagepunkter er af større omfang vælger klager og den bygningssagkyndige at afvente Ankenævnets afgørelse. Som følge heraf kunne der ikke opnås forlig.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Ad 3. Ydervægge	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne se mindre huller i fugerne spredt ud over alle facader. 2. Skønsmanden kunne ikke se, at en del af facaden mod nord manglede afrensning. Indvendig besigtigelse: 1. Skønsmanden kunne konstatere, at der ikke var udført udluftningsventiler i ydervægge eller i vinduerne i beboelsesrum.
Ad 3. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2. 2. Skønsmanden vurderer ikke, at nordfacadens udseende afviger fra det generelle indtryk. 3. Skønsmanden mener ikke, at der var krav om etablering af ventiler i opholdsrum på tidspunktet for opførelse af ejendommen.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Reparation af fuger generelt på alle facader på bygning A. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for:

	Kr. 9.500,00 incl. moms Som følge af ovennævnte angives ingen udbedringsomkostninger for pkt. 2. 3. Isætning af ventiler til beboelsesrum incl. efterreparationer. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 18.750,00 incl. moms
Ad 3. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder, at der kan fastsættes følgende forbedringsudgifter: 1. Reparation af fuger generelt på alle facader på bygning A. Forbedringsudgiften og vedligeholdelsesudgiften skønnes at udgøre: Kr. 9.500,00 incl. moms 3. Isætning af ventiler til beboelsesrum incl. efterreparationer. Forbedringsudgiften og vedligeholdelsesudgift skønnes at udgøre: Kr. 18.750,00 incl. moms
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da rækken af klagepunkter er af større omfang vælger klager og den bygningssagkyndige at afvente Ankenævnets afgørelse. Som følge heraf kunne der ikke opnås forlig.
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Vinduer og døre	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende:

	1. Skydehævedøren til stuen var den oprindelige fra opførelsen, og denne var monteret med glaslisten indvendigt. 2. Hævedøren til mellemgang går på spær til den overdækkede terrasse. 3. Der kunne ses skævhed i fordøren. 4. Der er monteret nyere vindue til soveværelse med bredere karm. Indvendig besigtigelse: 5. Der kunne mærkes mindre eftergivelse af dørtrin ved at træde på dem, og døren til soveværelset havde en afstand fra underside af dørblad til dørtrin, således at denne ikke sluttede tæt. 6. Greb på vinduer til kælderrum mod vest kan ikke lukkes ned til vandret position. 7. Der kunne ses mindre skævhed i karmen til køkkenvindue. 8. På tidspunktet for udførelse af synsforretning kunne ikke ses kondens på omtalte vinduer.
Ad 4. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at det var normalt for tiden at montere skydedøren på denne måde. 2. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige skal udføre en stikprøvevis gennemgang af ejendommen i forbindelse med udførelse af tilstandsrapporten, og det vil derfor være muligt ikke at opdage dette forhold. 3. Skønsmanden vurderer, at der efter tid vil opstå skævheder i såvel vinduer som døre som under normale omstændigheder vil blive rettet under ejendommens vedligeholdelse.

	4. Da vinduet til soveværelset har en bredere karm end de oprindelige vinduer og døre, vil vinduet såfremt man under udskiftning bevarer samme lysning komme længere frem i facaden. Herved opstår den mindre afstand fra facaden og ind til vinduet. 5. Skønsmanden vurderer ikke, at forholdet er tilstrækkeligt til gene til, at det skal angives i en tilstandsrapport. 6. Skønsmanden vurderer, at forholdet har været til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 7. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige skal udføre en stikprøvevis gennemgang af ejendommen i forbindelse med udførelse af tilstandsrapporten, og det vil derfor være muligt ikke at opdage denne mindre skævhed. 8. Skønsmanden vurderer, at det er sandsynligt at der ikke var kondensansamlinger til stede i vinduerne på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. Skønsmanden vil også gøre opmærksom på, at det med de næsten tætsluttende gardiner der hænger ned foran disse vinduer, vil det være vanskeligt at etablere en naturlig ventilation således at evt. fugt kan bortledes.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte alene, at den bygningssagkyndige burde have bemærket forholdet i pkt. 6 - at lukkebeslagene på de 2 kældervinduer var defekte. Skønsmanden vurderer ligeledes, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser på øvrige punkter.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Skydehævedøren til stuen:

	Montering af nye tætningsbånd og topforsejling af tætningsbånd. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.500,00 incl. moms 2. Hævedøren til mellemgang: Udførelse af udvekslinger i spær. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.500,00 incl. moms 3. Skævhed i fordøren. Justering – evt. ny beslåning af hængsler. Montering af tætningslister. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 3.500,00 incl. moms Skønsmanden angiver ingen udbedringsudgifter for pkt. 4 og 5. 6. Greb på kældervinduer. Montering af nye beslag. Justering af vinduer. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.000,00 incl. moms 7. Skævhed i køkkenvindue Justering af vindue. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.000,00 incl. moms Skønsmanden angiver ingen udbedringsudgifter for pkt. 8.
Ad 4. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i

	ejendommens alder, at der kan fastsættes følgende forbedringsudgifter: 1. Skydehævedøren til stuen: Forbedringsudgiften og vedligeholdelsesudgiften skønnes at udgøre: Kr. 2.000,00 incl. moms 2. Hævedøren til mellemgang: Skønsmanden vurderer ikke, at der kan beregnes forbedringsudgift af denne udgift. Kr. 2.500,00 incl. moms 3. Skævhed i fordøren. Forbedringsudgiften og vedligeholdelsesudgiften skønnes at udgøre: Kr. 2.800,00 incl. moms 6. Greb på kældervinduer. Forbedringsudgiften og vedligeholdelsesudgiften skønnes at udgøre: Kr. 1.600,00 incl. moms 7. Skævhed i køkkenvindue Forbedringsudgiften og vedligeholdelsesudgiften skønnes at udgøre: Kr. 800,00 incl. moms
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da rækken af klagepunkter er af større omfang vælger klager og den bygningssagkyndige at afvente Ankenævnets afgørelse. Som følge heraf kunne der ikke opnås forlig.
Ad 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Lofter / etageadskillelser	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende:

	Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses fugtaftegninger på loft i køkken. 2. Der kunne ses fugtaftegninger på loft i gang. 3. Der kunne ses fugtaftegninger på loft i stue. Der kunne ses nedbøjning af en del af loftet i stuen langs med skydedørspartiet. 4. Der kunne ikke ses manglende afdækning mod loft i badeværelse, idet dette forhold er udbedret under renovering af badeværelse.
Ad 5. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at fugtaftegningerne var til stede på tidspunktet i forbindelse med udførelse af tilstandsrapporten. 2. Skønsmanden vurderer også, at fugtaftegningerne er tiltaget og blevet større med tiden. 3. Skønsmanden vurderer også, at nedbøjningen eller deformationen af loftet i stuen ikke har været til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at fugtaftegningerne burde have været nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. Da loftet i køkken og stue består af panelplader, mener skønsmanden ikke, at disse lofter kan repareres eller erstattes.

	Der er derfor regnet med udskiftning af disse lofter. Loftet i gangen er udført af profilbrædder, hvorfor disse kan afslibes og repareres. 1. Demontering og udskiftning af lofter i køkken og stue. 2. Reparation af lofter i gang. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 29.000,00 incl. moms
Ad 5. Forbedringer:	Skønsmanden skønner med baggrund i de anvendte materialer og deres alder, at der kan beregnes 80% i forbedringsudgift af omkostningerne til udskiftning af lofter i stue og køkken, og 25% af udgiften til reparation af loft i gang. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 21.000,00 incl. moms
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser	Da rækken af klagepunkter er af større omfang vælger klager og den bygningssagkyndige at afvente Ankenævnets afgørelse. Som følge heraf kunne der ikke opnås forlig.
Ad 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Gulvkonstruktion	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses ujævnhed i gulvet ved dør fra køkken til stue. Dørbladet gik på tæppet ved åbning af døren.

	2. Der kunne mærkes mindre ujævnheder i øvrigt gulv i stue.
Ad 6. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at der kan forekomme mindre ujævnheder i betongulve under tæpper. 2. Skønsmanden mener, at den bygnings-sagkyndige skal udføre en stikprøvevis gennemgang af ejendommen i forbindelse med udførelse af tilstandsrapporten, hvorfor skævheden i gulvet ved døren ikke nødvendigvis vil blive konstateret.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser i forbindelse med dette pkt.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da skønsmanden vurderer, at de påviste ujævnheder er normalt forekommende angives kun omkostninger i forbindelse med skævheden ved døren. 1. Afslibning af betonoverfladen Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.500,00 incl. moms
Ad 6. Forbedringer:	Skønsmanden mener ikke, der kan beregnes forbedringsudgift af denne omkostning.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da rækken af klagepunkter er af større omfang vælger klager og den bygningssagkyndige at afvente Ankenævnets afgørelse. Som følge heraf kunne der ikke opnås forlig.
Ad 6. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Ad 7. Trapper	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne konstatere, at 1 trin var en smule løst.
Ad 7. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt trinnet har været løst på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser i forbindelse med dette pkt.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Fastgørelse af trin. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 300,00 incl. moms
Ad 7. Forbedringer:	Skønsmanden mener, at udgiften kan henføres til normal vedligeholdelse.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da rækken af klagepunkter er af større omfang vælger klager og den bygningssagkyndige at afvente Ankenævnets afgørelse. Som følge heraf kunne der ikke opnås forlig.
Ad 7. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Ad 8. Tagkonstruktion og belægning	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses revnet rygningsmørtel. 2. Der kunne ses, at der var repareret rygningsmørtel ved tagsammenskæring. 3. Der kunne ses, at tagstenene ikke ligger helt tæt sammen i falsene. 4. Der kunne ses mindre mosdannelse på nordtagfladen. 5. Der kunne konstateres nedbrydning i remender. 6. Der kunne ses opflækning i 1 stk. bræt i gavlbeklædning mod øst. Der kunne ses mellemrum mellem gavlbeklædningsbrædderne. Der kunne ikke konstateres nedbrydning. 7. Der kunne ses utæthed i tagrende ved samling. 8. Der kunne ikke ved en visuel kontrol afgøres hvorvidt det udvendige kloaksystem forløber. 9. Der kunne ses, at udhængsbrædderne var tilskåret tæt til stern og husets facade. Indvendig besigtigelse i tagrum: 10. Der kunne ses enkelte revnede tagsten. 11. Der kunne ses dagslys flere steder mellem de enkelte tagsten og ved skotrende. 12. Der kunne enkelte steder ses skumstrimler hængende ned fra undersiden af tagsten.
---	--

	13. Der kunne ses, at aftræksrør fra toilet kun var ført op til isolering. Der kunne ses, at aftræk fra køkken var uisolaret og ikke var ført tæt til udluftningshætte. 14. Ved sammenbygning af vinkelbygningen kunne ses, at spær var blevet forstærket med fastsømmede forskallingsbrædder. 15. Der kunne ses, at der i et omfang manglede bindere. 16. Ved stikprøve 5 steder kunne ved at løfte tagsten alle 5 steder konstateres, at der var skumstrimler i samlinger. 17. Der kunne ses ødelagt isolering, formodentlig efter mår. 18. Der kunne ses fugtaftegninger på lægter. Der kunne måles relative fugtigheder på ca. 15 – 25%. 19. Der kunne ses mindre spor efter løbesod på skorsten i vaskerum.
Ad 8. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1/2. Skønsmanden mener, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er defekt rygningsemørtel. 3. Skønsmanden vurderer, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der mangler skumstrimler i samlinger på tagstenene. Karakteren er angivet med K2, og der er ligeledes tilføjet en note om, at det kan give utætte samlinger. 4. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt der har været mosdannelse på tagfladen på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 5. Skønsmanden mener, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er nedbrudte

	remender. 6. Skønsmanden vurderer, at gavlbeklædningens udseende og tilstand er normal for ejendommens alder, og at denne i øvrigt ikke er nedbrudt. 7. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt der har været utæthed i tagrenden på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 8. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige skal efterkontrollere det udvendige kloaksystem. 9. Skønsmanden vurderer, at der burde have været en bemærkning om manglende ventilation i tagrum. 10. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt der har været revnede tagsten på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 11 + 12: Se i øvrigt pkt. 3. 13. Da klager oplyser, at aftræksrøret har været skjult under loftsisoleringen, mener skønsmanden ikke, at den bygningssagkyndige har haft mulighed for at opdage dette ved en visuel kontrol. 14. Da spærene er blevet forstærket med fastsømmede brædder mener skønsmanden, at den bygningssagkyndige med god tro kan betragte forholdet som løst. 15. Ved en visuel og normal gennemgang af tagrummet kan ses, at der er bindere til fastholdelse af tagstenene til lægterne. Ved en nærmere optælling og eftersyn kan ses, at der mangler bindere flere steder. Skønsmanden vurderer dog ikke, at den bygningssagkyndige ved en normal gennemgang af loftsrummet skal kunne konstatere dette forhold.
--	--

	16. Se tidligere. 17. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt loftsisoleringen flere steder har været ødelagt på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 18. Se i øvrigt pkt. 9 19. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt den mindre aftegning af løbesod har været til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige i pkt. 3 – Manglende skumstrimler i samlinger burde have angivet karakteren K3 og ikke K2. Skønsmanden begrundet dette med, at forholdet kan give skade på andre bygningsdele. Den bygningssagkyndige har dog beskrevet forholdet og nævnt, at det kan give utætte samlinger. Skønsmanden vurderer på baggrund heraf, at der er blevet oplyst om forholdet. Skønsmanden vurderer, at den bygnings-sagkyndige burde have oplyst om forholdt i pkt. 9 – manglende ventilation. Skønsmanden vurderer ikke, at der er begået fejl eller forsømmelser på øvrige punkter.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1/2. Rygningsmørtel repareres. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 5.500,00 incl. moms 3. Manglende skumstrimler: Skønsmanden vurderer, at der er 2 måder at

	udbedre forholdet på: a: Nedtagning og genoplægning af taget incl. opretning ved sammenbygning. b: Nedtagning af eks. tag og oplægning af nyt tegltag med undertag m.v. incl. opretning ved sammenbygning. Tilfælde a: Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 125.000,00 incl. moms Tilfælde b: Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 235.000,00 incl. moms Der angives ingen omkostninger for pkt. 4. 5. Nedbrudte remender. a: Remender repareres i nødvendigt omfang. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 3.000,00 incl. moms Der angives ingen omkostninger for pkt. 6. 7. Utæt tagrende. a: Reparation af utæthed Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.000,00 incl. moms Der angives ingen omkostninger for pkt. 8. 9. Manglende ventilation a: Der udføres den nødvendige ventilationsspalte i udhæng. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder
--	---

	kan udføres for: Kr. 10.000,00 incl. moms Der angives ingen omkostninger for pkt. 10 – 11 og 12, idet udgiften er indregnet i pkt. 3. 13. Manglende aftræk fra toilet i tagrum a: Der udføres aftræksrør i tagrum + tudsten i tag. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 3.000,00 incl. moms Der angives ingen omkostninger for pkt. 14, idet udgiften er indregnet i pkt. 3. Der angives ingen omkostninger for pkt. 15, idet udgiften er indregnet i pkt. 3. Der angives ingen omkostninger for pkt. 16, se iøvrigt pkt. 3. 17. Opretning/udskiftning af isolering i tagrum a: Der udføres opretning og udskiftning af ca. 50% af isoleringen. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 11.500,00 incl. moms Der angives ingen omkostninger for pkt. 18, se iøvrigt pkt. 9. Der angives ingen omkostninger for pkt. 19.
Ad 8. Forbedringer:	Skønsmanden mener, at følgende udgift kan henføres til vedligeholdelse. 1/2. Rygningsmørtel reparerer. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre:

Kr. 5.500,00 incl. moms

Skønsmanden mener med baggrund i ejendommens alder, at følgende udgift kan henføres til forbedringer og vedligeholdelse:

3. Manglende skumstrimler:

Tilfælde a:

Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre:

Kr. 62.500,00 incl. moms

Skønsmanden mener med baggrund i ejendommens alder, at følgende udgift kan henføres til forbedringer:

Tilfælde b:

Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre:

Kr. 105.000,00 incl. moms

5. Nedbrudte remender.

Skønsmanden mener, at følgende udgift kan henføres til vedligeholdelse.

Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre:

Kr. 2.400,00 incl. moms

7. Utæt tagrende

Skønsmanden mener, at følgende udgift kan henføres til vedligeholdelse.

Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre:

Kr. 1.000,00 incl. moms

10. Manglende ventilation

Skønsmanden mener ikke, at udgiften kan henføres til forbedringer, idet det er et krav at der skal være ventilation.

	13. Manglende aftræk Skønsmanden mener ikke, at udgiften kan henføres til forbedringer, idet det er et krav at der skal være aftræk fra toiletrummet. 17. Opretning/udskiftning af isolering i tagrum Skønsmanden mener, at følgende udgift kan henføres til vedligeholdelse. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 11.500,00 incl. moms
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da rækken af klagepunkter er af større omfang vælger klager og den bygningsagkyndige at afvente Ankenævnets afgørelse. Som følge heraf kunne der ikke opnås forlig.
Ad 8. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Vådrum	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Badeværelset var blevet renoveret i forbindelse med en rørskade. Punktet udgår derfor.
Ad 10. VVS-installationer	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses/mærkes, at bordpladen var en smule nedbrudt ved vasken og blandingsbatteriet. 2. Utæt samling er udbedret. 3. Der kunne ses, at der sandsynligvis var demonteret 2 stk. radiatorer og at der

	manglede termostater på radiatorer. 4. Klager oplyste, at der var en utæthed i rørsystemet, da anlægget taber vand. 5. Klager mener, at der er underdimensionering af radiatorer i stuen.
Ad 10. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt der har været placeret service eller lignende på det omtalte sted. Skønsmanden vurderer derfor, at skaden ikke nødvendigvis ville fremgå af en tilstandsrapport. 3. Skønsmanden vurderer ikke, at forholdet skal oplyses i forbindelse med udførelse af en tilstandsrapport. 4. Det fremgår ikke af sælgeroplysninger, at anlægget taber vand, hvorfor en bygningssagkyndig ikke har mulighed for at vurdere forholdet, idet afprøvning og trykprøvning ikke henhører under udførelse af en tilstandsrapport. 5. Skønsmanden vurderer ikke, at forholdet skal oplyses i forbindelse med udførelse af en tilstandsrapport.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser i forbindelse med dette pkt.
Ad. 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af bordplade Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 5.000,00 incl. moms

	Skønsmanden angiver ikke omkostninger for pkt. 3 – 4 og 5.
Ad 10. Forbedringer:	Skønsmanden mener med baggrund i ejendommens alder, at hele udgiften kan henføres til forbedringer og vedligeholdelse: Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften for pkt. 1 at udgøre: Kr. 5.000,00 incl. moms
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da rækken af klagepunkter er af større omfang vælger klager og den bygningssagkyndige at afvente Ankenævnets afgørelse. Som følge heraf kunne der ikke opnås forlig.
Ad 10. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Bygning 2 – Garage og værksted:	
Ad 11. Udluftningskanaler	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ikke ses ventilationsriste i garagen.
Ad 11. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden kan ikke konstatere nogen skade som følge af manglende ventiler. Skønsmanden vurderer dog, at det er et krav, at der skal være ventiler til det fri i en garage.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige burde have oplyst om dette forhold.

Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udførelse af ventiler i ydervægge Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 3.000,00 incl. moms
Ad 11. Forbedringer:	Skønsmanden mener ikke, at udgiften kan henføres til forbedringer, idet det er et krav at der skal være ventilation.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da rækken af klagepunkter er af større omfang vælger klager og den bygningssagkyndige at afvente Ankenævnets afgørelse. Som følge heraf kunne der ikke opnås forlig.
Ad 11. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Tagkonstruktion og belægning	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der er anvendt rygningsemørtel, og at denne var revnet. 2. Skønsmanden kunne se, at tagfladen havde forskudt sig fra vest mod øst. 3. Der kunne ses, at vindskeder mod vest var nedbrudte. 4. Der kunne ses, at udhængsbrædderne var tilskåret tæt til stern og husets facade. Indvendig besigtigelse i tagrum: 5. Skønsmanden kunne se 1 stk. revnet tagsten. 6. Der kunne konstateres manglende og

	forkert anbragt vindafstivning i tagrum. 7. Ved at løfte tagsten kunne konstateres, at der manglede skumstrimler i samlinger. 8. Der kunne ses, at løftsisoleringen ikke lukkede helt tæt til spærfod, og at isoleringen få steder ikke var intakt sandsynligvis som følge af mår. 9. Klager havde etableret gangbro.
Ad 12. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. 2. Skønsmanden kan ikke med sikkerhed bestemme, at forholdet har været til stede på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Klager oplyser dog, at forholdet var til stede før købet af ejendommen, da de havde forespurgt ejendomsmægleren om dette. 3. Skønsmanden vurderer, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. 4. Skønsmanden vurderer, at der burde have været en bemærkning om manglende ventilation i tagrum. 5. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt der har været 1 stk. revnet tagsten på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 6. Skønsmanden vurderer, at den manglende vindafstivning burde have været nævnt i tilstandsrapporten. 7. Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige skal løfte tagsten for at se, om der er anvendt skumstrimler i samlinger. 8. Skønsmanden vurderer ikke, at forholdet

	kan henføres til en skade, hvorfor dette ikke skal fremgå af en tilstandsrapport, men derimod af en energimærkning.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige burde have nævnt følgende af ovennævnte punkter i tilstandsrapporten: Pkt. 4 og pkt. 6. Skønsmanden vurderer ligeledes, at punkterne 2 - 5 skulle være nævnt såfremt disse var til stede på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad. 12 Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Revnet rygningssmørte Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.000,00 incl. moms 2. Opretning af tag – omlægning af tagsten Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 40.000,00 incl. moms 3. Udskiftning af vindskeder Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 5.000,00 incl. moms 4. Etablering af ventilation i tagrum Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 5.000,00 incl. moms Der angives ikke udgift for pkt. 5, idet omkostningerne er medregnet under pkt. 2. 6. Etablering af vindafstivning

	Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 5.000,00 incl. moms Der angives ikke udgift for pkt. 7. Udgiften til omlægning er indeholdt i omkostningerne i pkt. 2. 8. Tilpasning af isolering på loft Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.500,00 incl. moms
Ad 12. Forbedringer:	1. Revnet rygningssmørte Skønsmanden mener, at følgende udgift kan henføres til vedligeholdelse. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 2.000,00 incl. moms 2. Opretnings af tag – omlægning af tagsten Skønsmanden mener ikke, at udgiften kan henføres til forbedringer, idet skaden er opstået som følge af en stormskade. 3. Udskiftning af vindskeder Skønsmanden mener, at følgende udgift kan henføres til vedligeholdelse. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 5.000,00 incl. moms 4. Etablering af ventilation i tagrum Skønsmanden mener ikke, at udgiften kan henføres til forbedringer, idet det er et krav at der skal være ventilation. 6. Etablering af vindafstivning

	Skønsmanden mener ikke, at udgiften kan henføres til forbedringer, idet det er et krav at der skal være ventilation. Der angives ikke forbedringsudgifter for pkt. 7. 8. Tilpasning af isolering på loft Skønsmanden mener, at følgende udgift kan henføres til vedligeholdelse. Kr. 2.500,00 incl. moms
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da rækken af klagepunkter er af større omfang vælger klager og den bygningssagkyndige at afvente Ankenævnets afgørelse. Som følge heraf kunne der ikke opnås forlig.
Ad 12. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 13. VVS-installationer	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses 2 stk. radiatorer i garagen.
Ad 13. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden kunne ikke konstatere nogen skade. 2. Skønsmanden vurderer ikke, at forholdet skal nævnes i tilstandsrapporten.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser på dette punkt.
Ad. 13. Overslag over udbedringsudgifter	Skønsmanden angiver ingen udbedrings-

incl. moms :	omkostninger, idet der ikke er konstateret nogen skade.
Ad 13. Forbedringer:	Som følge af ovennævnte angives ingen forbedringsudgift.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da rækken af klagepunkter er af større omfang vælger klager og den bygningssagkyndige at afvente Ankenævnets afgørelse. Som følge heraf kunne der ikke opnås forlig.
Ad 13. Eventuelt	Ingen bemærkninger.