

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. 1.2 Sokkel: Flere revnedannelser i sokkel. 2. 1.3 Trapper: Trappen er ude af water og flere klinker har ikke fuld vedhæftning til underlaget. 3. 2.1 Gulvkonstruktioner: Omfattende revnedannelser i gulvene i kælder og garage. 4. 2.2 Vægge: Revnedannelser i stort set alle vægge. 5. 2.5 Etageadskillelse: Revner og deformationer af letbeton-elementer. 6. 3.1 Facader/gavle: Sætningsrevner i vestfacade og revne i vandret fuge nær tagværk m.m. 7. 3.6 Indvendige vægge: Revnedannelser og skævheder i flere indvendige vægge. 8. 4.1 Døre: Nedbrudt træværk og skævheder i døre. 9. 5.1 Lofter/etageadskillelse: Nedbøjning på lofter i vinkelstue og underdimensioneret støttende stolpe m.m. 10. 6.1 Gulvkonstruktioner: Sætninger i gulvene. 11. 8.1 Tagbelægning/rygning: Nedbøjning og skader ikke korrekt omtalt i rapport. 12. 8.5 Udvendigt træværk ved tag: Nedbrydningsskader. 13. 8.8 Spær/lægter: Forhøjet fugtigt træværk og fugtskjolder. 14. 8.9 Vindafstivning: Ikke omtalt i rapporten. 15. 8.11 Ventilation: Ventilationskravet er ikke opfyldt. 16. 8.13 Dampspærre: Manglende dampspærre i tagkonstruktionen er ikke omtalt i rapporten. 17. 9.1 Gulvkonstruktion/beklædning: Gulv i badeværelse falder kraftigt fra dør mod badekar og ringe fald til afløb. 18. 9.2 Vægkonstruktion/beklædning: Revner i skillevægge er overset i rapporten. 19. 9.7 Rumaftæk: Manglende ventilation som kan medføre skader på andre bygningsdele.
Klagers påstand:	Klagers advokat har i brev af xx. 2004 skrevet til indklagede, at der efter indflytning har vist sig yderligere revnedannelser end beskrevet i tilstandsrapporten. På den baggrund er der udarbejdet geoteknisk rapport. Det fremgår af nævnte geoteknisk rapport, at revnedannelser skyldes fejlfinding af en stor del eller hele villaen, idet bygningsfunderingen burde have været ført igennem ukontrolleret fyld ned til 4,3 meter under terræn. Det er klagers opfattelse, at de afgivne karakterer i tilstandsrapporten burde være givet som "UN".
Den byggesagkyndiges forklaring:	Indklagede henviser til skrivelse af xx. 2005 til købers (klagers) advokat og har ikke yderligere kommentarer.
Vejret på besigtigelsespunktet:	Let skyet, vind ca. 5 sek./m. Temperatur ca. 14 gr. C.
Øvrige forhold:	Klager har ikke tegnet ejerskifteforsikring ifølge klageskemaet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.1. Skader på sokkel: Fotos nr. 3, 4, 5 og 6.	Huset har kælder på langs af bygning i den halvdel, som ligger fjernest fra xxvej – over mod vest. På sokkel og kælderydervæg mod vest er der revnedannelser ved kældervindue, som er gennemgående og ses på indvendig side, hvor de forplanter sig videre op ad ydervæg mod loft i indvendig trappehul. Derudover kan det ses, ved at flugte skiftegangen, at sokkel er sunket væsentligt på midten under facade mod gaden – omkring ca. 8-9 cm. Endvidere findes omfattende revner og skader på gulve, etageadskillelse og indvendige vægge, både i kælder og i stueplan, som omtales senere.
Ad.1. Konklusion:	Ud fra det konstaterede bør der ikke være nogen tvivl hos en bygningssagkyndig, at huset har væsentlige funderingsfejl, som alene bør gives karakteren UN - undersøges nærmere -, idet omfanget ikke kan vurderes. Stort set skyldes de øvrige skader og klagepunkter at være forårsaget af funderingssvigt på bygningen.
Ad.1. Fejl og forsømmelser:	Indklagede har i tilstandsrapporten pkt. 1.2 Sokkel nævnt: <i>Mindre revner/afskalninger i sokkel/sokkelpuds med karakteren K1.</i> Den afgivne karakter og tekst er ikke korrekt, hvorfor der vurderes fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for reparation er vanskelig at vurdere, idet det skal projekteres og planlægges sammen med udbedring af husets øvrige skader. Skønsmæssigt vil det kunne opdeles i reparationer og udbedringer under terræn, kælder og terrændæk til 450.000 til 500.000 kr. Reparationer og udbedringer over terræn skønnes til 400.000 til 450.000 kr. Samlet set vil udgifterne til reparationer og udbedringer nærme sig Ejendomsvurderingen i 2004 på 950.000 kr.
Ad.1. Forbedringer:	Skønnes til 50 %, idet husets levetid sættes til ca. 75 - 100 år.
Ad.1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Var ikke muligt.
Ad. 2. Udvendig trappe ude af water og med løse klinker: Fotos nr. 7 og 8.	Udvendig trappe mod gaden hælder ca. 3 cm. til venstre (set udefra) og der er skader på 2 klinker i venstre side og flere af klinkerne har ikke fuld vedhæftning til underlaget.
Ad.2. Konklusion:	Hældningen på den udvendige trappe vurderes at have været til stede ved rapportens tilblivelse i 2003, idet årsagen skønnes fundamentssvigt, som omtalt under pkt. 1. Derimod er det ikke muligt at vurdere, om de øvrige skader har været til stede i 2003.

Ad.2. Fejl og forsømmelser:	Indklagede har ikke omtalt den udvendige trappe i sin tilstandsrapport. Det havde været mest korrekt at omtale trappens hældning med karakter K1 med tekst der forklarede at årsagen skønnes funderingsfejl.
Ad.2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det er ikke umiddelbart muligt at udføre en holdbar reparation af den udvendige trappe på grund af svigtende fundament. Eksisterende trappe kunne fjernes og i stedet opstilles løst stående galvaniseret ståltrappe på justerbare ben, placeret på flisebelægning. Overslagspris ca. 15.000,- kr.
Ad.2. Forbedringer:	Forbedring vurderes til 50 %.
Ad. 3. Gulvkonstruktioner i kælder og garage: Fotos nr. 9, 10, 11 og 12.	Der er revnedannelser i kældergulvene. Specielt i garage og det mellemste rum er det synligt, at gulvene er presset op, hvorved der er fremkommet forskydningsrevner. Gulvene hælder ind mod kælderindervæg mod den ikke udgravede del. Se fotos nr. 11 og 12.
Ad.3. Konklusion:	Disse revner vurderes også at have været til stede i 2003 og er tydelige indikatorer på alvorlige sætninger i bygningens fundamenter. Indklagede har nævnt forholdet således: <i>K1 Revnedannelse i betongulv i kælder.</i>
Ad.3. Fejl og forsømmelser:	Idet revnernes årsag og omfang ikke kan bedømmes fuldt ud visuelt, burde karakteren have været UN. Der vurderes derfor at være begået fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for reparation kan ikke vurderes, idet det skal planlægges sammen med udbedring af husets funderingsforhold i øvrigt.
Ad.3. Forbedringer:	Kan ikke oplyses.
Ad. 4. Revner i vægge i kælder: Fotos nr. 4, 5, 6, 13, 14 og 15.	Flere alvorlige revner i kælderindervægge bl.a. ved vinduet mod vest, som tidlige nævnt, revner i indervæg mod den ikke udgravede del, revner og skævheder i tværgående skillevægge, hvilket ses på dørene, som ikke kan lukke. Se foto nr. 15.
Ad.4. Konklusion:	Disse revner vurderes også at have været til stede i 2003 og er tydelige indikatorer på alvorlige sætninger i bygningens fundamenter. Indklagede har nævnt forholdet således: <i>Karakter K1 Mindre revnedannelse, misfarvning og afskalninger – revnen i kældervæg i vaskerum er en sætningsrevne se også pkt. 3.1. Note: Misfarvninger skyldes sikkert kondens i forb. m. utilstrækkelig udluftning.</i>
Ad.4. Fejl og forsømmelser:	Indklagede har nævnt sætningsrevne, men karakteren K1 er ikke korrekt givet, når der er nævnt sætningsrevne. Idet revnernes årsag og omfang ikke kan bedømmes fuldt ud visuelt, burde karakteren have været UN. Der vurderes derfor at være begået fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for reparation kan ikke vurderes, idet det skal planlægges sammen med udbedring af husets funderingsforhold i øvrigt.
Ad.4. Forbedringer:	Kan ikke oplyses.

Ad. 5. Revner og skader i etageadskillelse: Foto nr. 16.	Der findes en del revner i etageadskillelse over garage, som må tilskrives de konstaterede sætninger på huset i øvrigt. Etageadskillelse ved den lille tilbygning mod haven er udført af letbeton, som har en skade, hvor varmerør er ført igennem dækket. Der er endvidere en skadet bloksten, hvor undersiden tilsyneladende er faldet ned.
Ad.5. Konklusion:	De nævnte revner og skader er ikke omtalt i tilstandsrapporten og burde have været omtalt som en del af sætningsskaderne med karakteren UN.
Ad.5. Fejl og forsømmelser:	Idet skadernes årsag og omfang ikke kan bedømmes fuldt ud visuelt, burde karakteren have været UN. Der vurderes derfor at være begået fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for reparation kan ikke vurderes, idet det skal planlægges sammen med udbedring af husets funderingsforhold i øvrigt.
Ad.5. Forbedringer:	Kan ikke oplyses.
Ad. 6. Sætningsrevner i facader/gavle: Fotos nr. 3, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 og 24.	Der kunne konstateres to større sætningsrevner i gavl mod syd over taget på havestuen. Sætningsrevner i hver side ved hovedindgang fra gaden og facade mod gaden er sunket ca. 9 cm på midten, hvilket indikerer, at der er tale om sætningsrevner. Endvidere findes revner i facade mod vest omkring vindue til værelse, hvor revnerne også findes i sokkel og kælderydervæg. Her ud over findes revnet fuge under udhæng mod gaden og del af murværk er ude af lod og har skævheder. Tegn på, at del af facade mod gaden på et tidspunkt er blevet fornyet. Se foto nr. 8.
Ad.6. Konklusion:	Ud fra det konstaterede bør der ikke være nogen tvivl hos en bygningssagkyndig, at huset har væsentlige sætningsskader. Indklagede har nævnt forholdet således: <i>K3 Sætningsrevne i vestfacade ved vindue/vinduesoverligger. I østfacade findes revne i vandret fuge nær tagværk. Der forekommer mindre fugedefekter.</i> Indklagede har ikke omtalt de to større sætningsskader på gavl over taget på havestuen mod syd og revner i murværk ved hovedindgang.
Ad.6. Fejl og forsømmelser:	Karakteren K3 (Kritiske skader) kunne vel accepteres, såfremt der var blevet gjort mere ud af at forklare årsagen – nemlig svigtende funderingsforhold. Den korrekte karakter burde have været UN, idet omfang ikke visuelt kan bedømmes. Da indklagede kun har omtalt sætningsrevne ("en revne") i vestfacade, vurderes der at være begået fejl og forsømmelse fra indklagedes side, da skadesomfanget er større end nævnt.
Ad.6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for reparation kan ikke vurderes, idet det skal planlægges sammen med udbedring af husets funderingsforhold i øvrigt.
Ad.6. Forbedringer:	Kan ikke oplyses.

Ad. 7. Revnedannelser i indvendige vægge: Fotos nr. 25, 26, 27 og 33.	Indvendige vægge i husets østlige del (ud mod gaden) har større skævheder og omfattende revnedannelser i og omkring badeværelse og soveværelse mod sydøst. Det er hovedsageligt de vægge som står ovenpå den langsgående adskillelse mellem kælder og det ikke udgravede område.
Ad.7. Konklusion:	Ud fra det konstaterede bør der ej heller her være nogen tvivl hos en bygningssagkyndig, at huset har væsentlige sætningsskader. Indklagede har nævnt forholdet således: <i>K3 Revnedannelse og skævheder i vægge ved soveværelse/entre/badeværelse efter sætninger ved SØ - hjørne.</i>
Ad.7. Fejl og forsømmelser:	Selvom det havde været mest korrekt at give karakteren UN, så burde det oplyste dog kunne forstås af lægmand. Det er oplyst, hvor skaderne findes og at de stammer fra sætninger. Der vurderes derfor ikke at være fejl og forsømmelse fra indklagedes side – i så fald kan der kun være tale om en mindre fodfejl.
Ad.7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad.7. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad. 8. Døre med nedbrydningsskader og skævheder: Ingen fotos.	Der kunne registreres nedbrydningsskader forneden på karm ved port i kælder. Skævhed på bagdør (dør til havestue), så den ikke lukker tæt. Endvidere findes to indvendige døre i kælder, som ikke eller vanskeligt kan lukkes på grund af skævheder, som skyldes sætninger i væggene.
Ad.8. Konklusion:	Indklagede har omtalt skaderne på karme ved port og skævhed på bagdør med karakteren K1. Der er ikke nævnt noget om de 2 indvendige døre i kælder.
Ad.8. Fejl og forsømmelser:	De nævnte skader burde i dag have fået karakteren K2, men idet tilstandsrapporten er udarbejdet i 2003 er der ikke muligt at vurdere, hvorledes disse emners tilstand var i 2003. Der vurderes derfor ikke at være fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad.8. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad. 9. Nedbøjning på loft og bjælke mellem stue og tilbygning m.m.: Foto nr. 28.	Lofter og den bærende bjælke ved loft i stuen mod tilbygning har nedbøjning ca. 3 cm. Bjælken er beklædt med plader og kan derfor ikke undersøges uden destruktivt indgreb. Bjælken spænder ca. 6,5 meter og er på midten understøttet af stolpe, som muligvis er forsynet med stålrør inde bag en beklædning af træ. Denne konstruktion bærer halvdelen af hovedfløjens tagkonstruktion over stue samt halvdelen af tilbygningens tagkonstruktion. Taget har nedbøjning, hvilket ses udefra.

Ad.9. Konklusion:	Muligvis har den bærende bjælke siddet over det store vinduesparti før tilbygningen blev udført. Ved at opføre tilbygningen er lasten på bjælken blevet forøget med halvdelen af tilbygningens væg fra taget og er således underdimensioneret. Indklagede har ikke omtalt nærværende forhold i sin tilstandsrapport, som ud fra det konstaterede burde have fået karakteren UN – også sammenholdt med husets sætningsskader i øvrigt.
Ad.9. Fejl og forsømmelser:	Der vurderes at være fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	En total opretning af loftet vurderes ikke umiddelbart muligt, men den bærende bjælke og søjle kan suppleres, hvilket skønsmæssigt vil beløbe sig til ca. 15.000,- kr.
Ad.9. Forbedringer:	Vurderes til 50 %.
Ad.10. Sætninger i gulvkonstruktioner: Foto nr. 34.	Gulvene i husets sydøstlige del ligger ikke vandrette og har fald ud ad mod gaden. (Øst) Specielt i soveværelse og badeværelse kan der registreres kraftig fald, jf. foto.
Ad.10. Konklusion:	Gulvenes skævheder må tilskrives de sætningsskader på huset som tidligere omtalt. Indklagede har i sin rapport beskrevet forholdet således: <i>K2 Gulve ved rum mod SØ er skæve pga. sætninger.</i>
Ad.10. Fejl og forsømmelser:	Idet indklagede har nævnt forholdet i sin rapport vurderes der ikke at være fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad.10. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad 11. Tagbelægning/rygning: Fotos nr. 20, 29 og 31.	Tagbelægning består af Eternit bølgeplader type B6, asbestholdige og skønnes at være de originale tagplader fra opførelsen. Tagflader og rygning har nedbøjning over opholdsstuen, der til dels skyldes svaghederne i den bærende bjælke over stuen, som tidligere omtalt og de gl. gitterspærs store spænd over stuen. Der skal også henvises til de sætningsskader huset i øvrigt har, hvilket bl.a. ses på udhæng mod gaden. Tagpladerne har en del mos- og algebegroninger, specielt på pladekanterne foruden. Det mindre hul i en tagplade blev ikke konstateret og hvis det findes, synes det at være uskadeligt.
Ad.11. Konklusion:	Der blev ikke konstateret alvorlige skader på tag og rygning. Indklagede har omtalt punktet således: <i>K1 Tagdækningen er betydelig mosbegrøet. Tagrygningen "svajer" en smule, og der er et enkelt mindre hul i en tagplade tæt ved lemme til tagrummet. Note: Der kunne ikke på undersiden ses fugtgennemtrængning el. misfarvning.</i>

Ad.11. Fejl og forsømmelser:	Der vurderes ikke at være fejl og forsømmelse fra indklagedes side. Et lille hul i en tagplade behøver nødvendigvis ikke få karakteren K3. Det vil være at skyde gråspurve med kanoner.
Ad.11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad.11. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad.12. Skader på udv. træværk ved tag:	Der kunne ikke registreres nedbrudt træ ved tag og der blev ikke anvist, hvor der findes nedbrudt træ.
Fotos nr. 20 m.fl.	
Ad.12. Konklusion:	Indklagede har under punktet nævnt følgende: <i>K1 Enkelte brædder viser tegn på begyndende nedbrydning.</i>
Ad.12. Fejl og forsømmelser:	Der vurderes ikke at være fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad.12. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad.13. Forhøjet fugt på spær og lægter: Foto nr. 30.	Der kunne ikke registreres fugt i spær og lægter. Det sorte på lægterne er sortpigmenteret træbeskyttelse og ikke fugt!
Ad.13. Konklusion:	Ved at anvende fugtmåler fabrikat Timber test, type FM510 viste fugtindholdet i træværk at ligge mellem 11 til 14 %. Det er i orden årstiden taget i betragtning.
Ad.13. Fejl og forsømmelser:	Der vurderes ikke at være fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.13. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad.13. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad.14. Manglende vindafstivning: Ingen fotos.	Der kunne ikke registres vindafstivning af spærkonstruktionen. Det var normal kutyme på opførelsestidspunktet at forsyne spærene med "skrålægter" på undersiden.
Ad.14. Konklusion:	Manglende vindafstivning giver forøget risiko for stormskader på tagværk.
Ad.14. Fejl og forsømmelser:	Manglende vindafstivning er ikke omtalt i rapporten og vurderes at være en fejl.
Ad.14. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Montering af vindafstivning af spærkonstruktionen efter teknisk anvisning vurderes til kr. 5.000,- kr.
Ad.14. Forbedringer:	100 %.

Ad.15. Mangelfuld ventilation af tagrum: Fotos nr. 21 og 30.	Ventilation af tagrum svarende til 1/500-del af det bebyggede areal er fundet tilstede.
Ad.15. Konklusion:	Ud fra et bebygget areal på 120 m ² bør der i alt være ca. 2400 cm ² ventilationsareal, hvilket vurderes at være til stede via udhæng samt ventilationsspor i gavlvægge. Se fotos nr. 21 og 30. Der er ingen tegn på mangelfuld ventilation.
Ad.15. Fejl og forsømmelser:	Der vurderes ikke at være fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.15. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad.15. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad.16. Manglende dampspærre: Ingen fotos.	Der kunne ikke registreres dampspærre under isolering i tagrum. Muligvis findes der dampspærre under en del af lofterne, bl.a. i stuen
Ad.16. Konklusion:	Den manglende dampspærre er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilken den burde med en karakter på K1. Klager mener, at der burde være givet en karakter på K3.
Ad.16. Fejl og forsømmelser:	En K3 vil betyde, at bygningsdelene i nærheden vil tage skade/nedbrydes indenfor overskuelig tid. Det er der ingen der vil tro på, når huset har stået der i over 40 år. Der vurderes således kun at være tale om en mindre fejl fra indklagedes side.
Ad.16. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Idet der ikke er tale om en alvorlige fejl, kan dampspærre indbygges i forbindelse med en eventuelt senere renovering eller efterisolering. Overslagspris er derfor ikke oplyst.
Ad.16. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad.17. Gulvkonstruktion i badeværelse: Foto nr. 32.	Gulvet i badeværelse falder ca. 4 cm fra dør over mod badekar. Midt på gulvet findes lunke, hvorfra vand vanskeligt kan ledes til gulvafløb.
Ad.17. Konklusion:	Der kan ikke være tvivl om, at årsagen til det hældende gulv skyldes de sætningsskader huset har, jf. det tidligere omtalte. Dette forhold er ikke omtalt i tilstandsrapporten under "Vådrum". Karakteren bør være UN, idet så kraftige sætninger kan have gjort skade på evt. afløbsledninger. (Vandrør skønnes ikke sandsynligt, for så havde det vist sig)
Ad.17. Fejl og forsømmelser:	Der vurderes at være fejl og forsømmelse fra indklagedes side ved ikke at nævne det i sin rapport. Muligvis har indklagede ment, at det er tilstrækkeligt, at omtale det under pkt. 6.1 Gulvkonstruktioner.
Ad.17. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for reparation kan ikke vurderes, idet det skal planlægges sammen med ubedring af husets funderingsforhold i øvrigt.
Ad.17. Forbedringer:	Kan ikke oplyses.

Ad.18. Vægkonstruktion i badeværelse: Fotos nr. 26 og 33.	Som tidlige nævnt findes der omfattende sætningsskader på vægge omkring badeværelse. Væg mod gang hælder udad foroven. Det har medført revnedannelser og skader på vægge og vægfliser, bl.a. på væg over mod entre/garderobe.
Ad.18. Konklusion:	Der kan ikke være tvivl om, at årsagen til skaderne på vægge i badeværelse skyldes de sætningsskader huset har, jf. de tidligere omtaler. Indklagede har omtalt skaderne således: <i>K1 Nogle skadede vægfliser, og en del har ikke fuld vedhæftning til underlaget.</i>
Ad.18. Fejl og forsømmelser:	Den oplyste karakter og tekst er ikke korrekt og burde mindst have været K3 og mest korrekt UN. Der vurderes at være fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.18. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslagspris for reparation kan ikke vurderes, idet det skal planlægges sammen med udbedring af husets funderingsforhold i øvrigt.
Ad.18. Forbedringer:	Kan ikke oplyses.
Ad.19. Rumaftæk i badeværelse: Fotos nr. 35 og 36.	Rumaftæk i badeværelse over badekar er et ældre aftæk som delvis fungerer. Derimod er der tegn på mangelfuld kondensisolering, hvilket ses af fugtstriberne ned af væggen. Det kan ikke vurderes, om striberne har været til stede i 2003.
Ad.19. Konklusion:	Det var muligt at åbne ventilkappen og aftækket er ført ovenud gennem tag. Indklagede har i sin rapport oplyst med karakteren: <i>K2 Rumaftæksventil er defekt/blokeret.</i>
Ad.19. Fejl og forsømmelser:	Der vurderes ikke at være fejl og forsømmelse fra indklagedes side.
Ad.19. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad.19. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Eventuelt:	Af købsaftale og betinget skøde fremgår det, at køber (Klager) har fået et afslag i købesummen på 315.000,- kr., som kompensation for de i tilstandsrapportens nævnte forhold, herunder diverse sætningsskader. Den aftalte købesum er opgjort til 530.000,- kr. Eventuelle forligsdrøftelser har ikke været mulig.