

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Udvendigt terrænfald 2. Facader/gavle 3. Beklædninger 4. Vinduesoverligger 5. Døre 6. Vinduer 7. Fuger ved vinduer og døre 8. Sålbænke 9. Lofter/etageadskillelser 10. Loftbeklædning 11. Tagbelægning/rygning 12. Skotrender/inddækninger 13. Undertage/understrygning 14. Ventilation 15. Gulvkonstruktion i badeværelse
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt i tilstandsrapporten. Klager har fået udarbejdet en ny tilstandsrapport hvori der er angivet mange flere skader, og en højere karaktergivning end den bygningssagkyndige har anvendt i den oprindelige rapport. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af de nævnte skader burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige har i skrivelse af den xx.xx. 07 kommenteret de enkelte punkter. I det følgende er disse gengivet i forkortet udgave. Ad pkt. 1 – Udvendigt terrænfald: Den bygningssagkyndige mener ikke, at forholdet skal nævnes, idet udv. anlæg ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Ad pkt. 2 – Facader/gavle: Den bygningssagkyndige mener, at murværket generelt er OK, og har ikke bemærket de påviste revner.

	Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2006 på side 6 nævnt følgende: Pkt. 3.3: Læmure Der mangler delvis sokkelpuds til havemur ved carport. Karakter K1. Havemur ved bryggers har løse/manglende mørtelfuger og misfarvede sten. Karakter K2. Revner i havemur ved gildestue. Karakter K2. Store revner i havemur ved carport. Forholdet afklares nærmere. Karakter K3. Ad pkt. 3 – Beklædninger: Den bygningssagkyndige har ikke bemærket skaderne på de omtalte beklædninger. Ad pkt. 4 – Vinduesoverligger: Den bygningssagkyndige mener ikke, at revnedannelsen i fugen ved overliggeren har nogen betydning. Ad pkt. 5 – Døre: Den bygningssagkyndige mener ikke, at delamineringen i partiet har nogen betydning, og har ikke bemærket nedbrydningen i karmen. Ad pkt. 6 – Vinduer: Den bygningssagkyndige har ikke bemærket nedbrydning i vinduer. Ad pkt. 7 – Fuger: Den bygningssagkyndige har ikke bemærket noget usædvanligt ved fugerne. Ad pkt. 8 – Sålbænke: Den bygningssagkyndige mener ikke, at forholdet har betydning. Ad pkt. 9 – Lofter/etageadskillelser: Den bygningssagkyndige oplyser, at sælgeren har oplyst, at skaderne var af ældre
--	--

	dato. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2006 på side 6 nævnt følgende: Pkt. 5.2: Loftbeklædning Fugtpletter på loft i pejsestue og alrum. Karakter K1. Ad pkt. 10 – Loftbeklædning: Den bygningssagkyndige oplyser, at sælgeren har oplyst, at skaderne var af ældre dato. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2006 på side 6 nævnt følgende: Pkt. 5.2: Loftbeklædning Fugtpletter på loft i pejsestue og alrum. Karakter K1. Ad pkt. 11 – Tagbelægning/rygning: Den bygningssagkyndige mener, at forholdet er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2006 på side 6 nævnt følgende: Pkt. 8.2: Tagfald Taghældning skønnes at være lavere end minimums-taghældning for tegltag. Karakter K1. Pkt. 8.5: Udvendigt træværk ved tag Frie remender mangler afdækning Karakter K1. Pkt. 8.6: Tagrender/tagnedløb Der er skjulte tagrender, hvilket erfaringsmæssigt kan give gener. Ad pkt. 12 – Skotrender/understrygning: Den bygningssagkyndige har ikke bemærket noget vedr. inddækningen ved tag mod vest. Ad pkt. 13 – Undertage/understrygning: Den bygningssagkyndige mener ikke, at undertaget kan besigtiges, hvorfor dette ikke
--	---

	er omfattet af besigtigelsen. Ad pkt. 14 – Ventilation: Den bygningssagkyndige mener, at ventilationsforholdene er tilstrækkelige. Ad pkt. 15 – Gulvkonstruktion: Den bygningssagkyndige har ikke bemærket lunken og det manglende fald på gulvet i brusenichen, og heller ikke at der skulle være gulvklinker med hulrum. Ad pkt. 16 – Fuger: Den bygningssagkyndige har ikke bemærket revner i fugerne i brusenicherne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var solrigt på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1976. Ejendommen er opført i 2 etager med facader i brune teglsten. Tagkonstruktionen er udført med bjælkespær, og loftet følger dermed taghældningen. Tagdækningen er udført med brune teglsten. Der er tilhørende carport. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 2 gange før købet. Under begge besigtigelser var ejendomsmægleren til stede. Ejendommen købes den xx.xx.2006 og overtages den xx.xx.2006. Klager forklarer: Efter overtagelsen begynder klager at udføre malerarbejde indvendigt i huset. Klager afdækker herunder gulvene og opdager den xx.xx. 2006, at der dannes fugtpletter på afdækningen i soveværelset. Klager opdager løbende, at der kommer vand ind flere steder uanset det er stille regn

	eller kraftig regn. Klager kontakter herefter ejerskifteforsikringsselskabet der foretager besigtigelse og meddeler, at de ikke vil dække forholdet. Sagen der dog blevet genoptaget. Klager kontakter herefter egen rådgiver og advokat. Rådgiveren gennemgår ejendommen og udfærdiger en tilstandsrapport der afviger en del fra den oprindelige rapport. Klager kontakter den bygningssagkyndige der genbesigtiger ejendommen den xx.xx. 2007. Klager oplyser videre, at der kommer vand ind i stue, køkken, bryggers, soveværelse og badeværelse. Der er kommet vand ned gennem taget ca. 25 gange siden overtagelsen. Klager forklarer yderligere, at de har indhentet oplysning om, at der er monteret nyt undertag i år 2001.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Udvendigt terrænfald	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: Der kunne konstateres, at flisebelægningen på terrassen mod syd havde svag hældning mod huset. Yderligere kunne ses, at fliserne var trukket op mod huset på den sidste ca. ½ m ind mod soklen. Fliserne lå noget ujævnt på arealet.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: - Skønsmanden vurderer ikke, at forholdet indebærer risiko for opfugtning af huset. - Skønsmanden vurderer, at der generelt bør foretages en opretning og omlægning af flisearealet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. Generel omlægning af flisearealet. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 5.000,00 incl. moms

Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens og terrassebelægningens tilsyneladende alder på ca. 31 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 80% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 4.000,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der samlet set var mange klager oplyste den bygningssagkyndige, at han ville afvente Ankenævnets afgørelse hvorfor der ikke kunne indgås forlig på dette punkt.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Facader/gavle	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses revne i fuge og porøse fuger ved murvinge mod sydvest. (Havemur ved bryggers) 2. Der kunne ses revne ca. midt på mur mod vest til carport. Der kunne ses revne ved enden af mur mod vest til carport. Der kunne ses revne i mur under rem mod vest ved carport. 3. Der kunne ses revner i murvinge mod nordøst. (Havemur ved gildestue) 4. Der kunne ses enkelte huller i fuger i gavl mod vest. Der kunne ses huller i fuger og forvittringer af fuger på områder i gavl mod øst. 5. Der kunne ses mindre revne i mur under vindue til stue.

Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene vedr. ovennævnte pkt. 1 2 og 3. Beskrivelse af revnerne under pkt. 3 kunne dog være mere præcis frem for teksten "Store revner i havemur mod vest". 2. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet huller og forvittringer af fugerne i gavlene, herunder specielt gavlen mod øst.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold nævnt som pkt. 1 – 2 og 3. Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold nævnt som pkt. 4 og 5.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Reparation af revnedannelserne nævnt under pkt. 1 – 2 og 3, Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 12.500,00 incl. moms 2. Reparation af revnedannelserne nævnt under pkt. 4 og 5. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 6.000,00 incl. moms

Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 31 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 40% af udbedringsomkostningerne gældende for pkt. 1 – 2 og 3, og til 55% for pkt. 4 og 5. Forbedringsudgiften skønnes for pkt. 1 – 2 og 3 at udgøre: Kr. 5.000,00 incl. moms Forbedringsudgiften skønnes for pkt. 4 og 5 at udgøre: Kr. 3.300,00 incl. moms
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der samlet set var mange klager oplyste den bygningssagkyndige, at han ville afvente Ankenævnets afgørelse hvorfor der ikke kunne indgås forlig på dette punkt.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Beklædninger	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses nedbrydning i træbeklædning mellem vindues- og dørpartier mod nord mellem underetage og stueplan. 2. Beklædningerne var ikke udført som ventileret konstruktion.
Ad 3. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af pladebeklædning og etablering af ventileret konstruktion. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 13.500,00 incl. moms
Ad 3. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 31 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 60% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 8.100,00 incl. moms
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der samlet set var mange klager oplyste den bygningssagkyndige, at han ville afvente Ankenævnets afgørelse hvorfor der ikke kunne indgås forlig på dette punkt.
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Vinduesoverligger	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses revnedannelse i fugen umiddelbart over det første skifte i tegl-overliggøren. Indvendig besigtigelse: 2. Der kunne ses revne øverst indv. langs med vinduespartiet.

Ad 4. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet. 2. Skønsmanden vurderer ikke umiddelbart, at den indvendige langsgående revne har noget med det statiske at gøre, da den sandsynligvis danner begrænsning mod en bærende bjælke. Revnen var delvist skjult af rullegardin.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte pkt. 1.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af den armerede tegloverligger over vinduet. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 8.750,00 incl. moms
Ad 4. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 31 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 40% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 3.500,00 incl. moms
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der samlet set var mange klager oplyste den bygningssagkyndige, at han ville afvente Ankenævnets afgørelse hvorfor der ikke kunne indgås forlig på dette punkt.

Ad 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Døre	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne konstateres nedbrydning i bundkarm på skydedørsparti i undereta-gen. 2. Der kunne ses mindre delaminering i partiet.
Ad 5. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte punkt.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Demontering og genmontering af skydedørsparti. 2. Reparation af bundkarm m.v. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 12.500,00 incl. moms
Ad 5. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 31 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 60% af udbedringsomkostningerne.

	Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 7.500,00 incl. moms
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der samlet set var mange klager oplyste den bygningssagkyndige, at han ville afvente Ankenævnets afgørelse hvorfor der ikke kunne indgås forlig på dette punkt.
Ad 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Vinduer	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne konstateres nedbrydning af bundkarm og lodpost i vindue til værelse i underetage. 2. Der kunne konstateres nedbrydning i bundkarm på vindue mod øst til stue. 3. Der kunne konstateres nedbrydning i hjørneinddækning mellem vinduer i det nordøstlige hjørne.
Ad 6. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte punkt.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Reparation af bundkarm og lodpost på

	vindue i underetage. 2. Reparation af bundkarm på vindue til stue mod øst. 3. Udskiftning af beklædning ved hjørneinddækning. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 18.750,00 incl. moms
Ad 6. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 31 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 60% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 11.250,00 incl. moms
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der samlet set var mange klager oplyste den bygningssagkyndige, at han ville afvente Ankenævnets afgørelse hvorfor der ikke kunne indgås forlig på dette punkt.
Ad 6. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Fuger ved vinduer og døre	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses mindre revner i enkelte fuger omkring vinduer til underetage.
Ad 7. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet. Karakter K1.

Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningsagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte punkt.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af fuger ved 2 stk. vinduer Skønsmanden mener, at nævnte arbejde kan udføres for: Kr. 1.250,00 incl. moms
Ad 7. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 31 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 80% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 1.000,00 incl. moms
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der samlet set var mange klager oplyste den bygningsagkyndige, at han ville afvente Ankenævnets afgørelse hvorfor der ikke kunne indgås forlig på dette punkt.
Ad 7. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Sålbænke	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses papafdækning på den murede sålbænk med øst ved vinduet til stue. Papinddækningen var sømmet fast til muren og til vinduespartiet.

Ad 8. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet, da dette har resulteret i nedbrydning af karm. Karakter K3.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte punkt.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Fjernelse af papadækning. 2. Reparation af rulleskiftet. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 5.000,00 incl. moms Skønsmanden har ikke indregnet udgift til en eventuel zinkinddækning på rulleskiftet, men udelukkende en reparation af murværk.
Ad 8. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 31 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 55% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 2.750,00 incl. moms
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der samlet set var mange klager oplyste den bygningssagkyndige, at han ville afvente Ankenævnets afgørelse hvorfor der ikke kunne indgås forlig på dette punkt.
Ad 8. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Ad 9. Lofter/etageadskillelser	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses aftegninger efter fugt på lofterne i værelser, køkken, alrum, bryggers, stue og badeværelse i stueplan. Yderligere kunne ses løbere på rem. I underetage kunne ses fugtaftegning på beklædningsplade under loft i pejsestue, sandsynligvis en installationsafdækning.
Ad 9. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Den bygningssagkyndige har beskrevet fugtpletter på loft i pejsestue og alrum. 2. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt der har været flere synlige aftegninger på lofterne på tidspunktet for udfærdigelsen af tilstandsrapporten. 3. Klager oplyste, at man først opdagede fugtaftegninger på f.eks. rem i forbindelse med malerarbejdet.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte punkt. Se i øvrigt pkt. 12.
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages når utæthederne i taget er repareret. 1. Lofter og rem afslibes. 2. Der udføres malerbehandling. Skønsmanden mener, at nævnte arbejde kan udføres for: Kr. 10.000,00 incl. moms

Ad 9. Forbedringer:	Da der stort set lige er udført malerbehandling af pågældende lofter og remme vurderer skønsmanden ikke, at der kan beregnes forbedringsudgifter på dette punkt. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 0,00 incl. moms
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der samlet set var mange klager oplyste den bygnings sagkyndige, at han ville afvente Ankenævnets afgørelse hvorfor der ikke kunne indgås forlig på dette punkt.
Ad 9. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Loftbeklædning	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Se foregående punkt.
Ad 10. Konklusion:	Se foregående punkt.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Se foregående punkt.
Ad. 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Se foregående punkt.
Ad 10. Forbedringer:	Se foregående punkt.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Se foregående punkt.
Ad 10. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 11. Tagbelægning/rygning	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende:

	Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne på grund af højden ikke besigtige tagfladen mod nord. Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses tagsten der vipper for hinanden på sydttagfladen. 2. Der kunne ses at tagsten ikke ligger helt lige på sydttagfladen. 3. Der kunne ses mindre nedbøjning af tagkonstruktion på en del af tagfladen mod syd. 4. Der kunne ses afskæring af tagsten tæt ved bundrende ved gavl mod øst. 5. Taghældningen svarer til ca. 15⁰. 6. Der kunne ikke konstateres skader på tagstenene forårsaget af den lave taghældning. Tagstenene skønnes at være fra ejendommens opførelse i 1976 når der undtages taget over det overdækkede område mod sydøst der er af nyere dato (2001). 7. Der kunne ses remender uden afdækninger.
Ad 11. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdene 1 – 4 på sydttagfladen, da disse er umiddelbart synlige fra stige. 2. Den bygningssagkyndige har angivet den lave taghældning i tilstandsrapporten. Karakter K1. 3. Skønsmanden vurderer, da der ikke er skader på teglstenen, at den bygnings-sagkyndige kan angive forholdet med karakteren K1. I henhold til dagældende vejledning for

	oplægning af tegltage, august 1971 krævedes en taghældning på minimum 20°. I vejledning for undertage, december 1975 angives at der bør anvendes minimum 10 mm afstandslister. 4. Skønsmanden vurderer, at remenderne der ikke er udragende ved udhæng, kan betragtes som beskyttet af tagudhæng. Skønsmanden vurderer derfor, at den bygningssagkyndiges karakter K1 kan anvendes på dette punkt.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte punkter.
Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Tilretning og justering af tagsten Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 7.500,00 incl. moms
Ad 11. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 31 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 30% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 2.250,00 incl. moms
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der samlet set var mange klager oplyste den bygningssagkyndige, at han ville afvente Ankenævnets afgørelse hvorfor der ikke kunne indgås forlig på dette punkt.
Ad 11. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Ad 12. Skotrender/inddækninger	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne på grund af højden ikke besigtige tagfladen mod nord. Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Ved vestgavlen kunne ses, at tagstenene ikke nåede ud over vindskeden, eller at der manglede inddækning fra vindskede og ind over tagsten. 2. Inddækning ved taghætter og tagsten var udført med elastiske fuger der revnede. 3. Inddækning ved skorsten var ikke tæt-sluttende specielt ved rygningsssten.
Ad 12. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet ovennævnte forhold på sydtagfladen, da disse er umiddelbart synlige fra stige. Karakter K3.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte punkter.
Ad. 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udførelse af ny inddækning langs med tagkanten mod vest og øst. 2. Tilpasning af taghætter til tagfladen og tasten samt udførelse af nye inddækninger. 3. Tilpasning af inddækning ved skorsten og tagflade. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder

	kan udføres for: Kr. 16.500,00 incl. moms Skønsmanden vurderer også, at ovennævnte skader har resulteret i følgeskader på lofterne som angivet i pkt. 9: Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages når utæthederne i taget er repareret. 1. Lofter og rem afslibes. 2. Der udføres malerbehandling. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 10.000,00 incl. moms
Ad 12. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 31 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 50% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften for inddækninger skønnes at udgøre: Kr. 8.250,00 incl. moms Som angivet under pkt. 9 vurderer skønsmanden ikke der kan beregnes forbedringsudgifter af udgiften til reparation af lofterne.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der samlet set var mange klager oplyste den bygnings sagkyndige, at han ville afvente Ankenævnets afgørelse hvorfor der ikke kunne indgås forlig på dette punkt.
Ad 12. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Undertage/understrygning	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende:

	1. Taghældningen svarer til ca. 15⁰. 2. Der er ikke tagrum, idet loftet følger taghældningen. 3. Skønsmanden løftede tagsten ved vestgavlen og kunne herved konstatere, at der er anvendt TYVEK undertag. 4. Skønsmanden kunne herudover ikke besigtige undertaget. 5. Der kunne ikke konstateres skader på tagstenene forårsaget af den lave taghældning.
Ad 13. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige skal løfte tagsten for at lokalisere undertag og andre forhold. 2. Skønsmanden har kontaktet leverandøren af TYVEK undertag og har fået oplyst, at TYVEK undertaget kan anvendes ned til en taghældning på 10⁰. 3. Skønsmanden vurderer også, at ved anvendelse af tegltagsten er det undertaget der skal sørge for tæthed og ikke tagstenene. 4. Som tidligere nævnt har skønsmanden ikke lokaliseret skader på tagstenene.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte punkt.
Ad. 13. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at ubedringen af utæthederne er angivet under pkt. 12. Der angives derfor ikke specifikt udbedringsomkostninger til dette pkt.

Ad 13. Forbedringer:	Se ovenfor.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Se ovenfor.
Ad 13. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 14. Ventilation	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne konstateres ventilationsspalter langs med udhæng og remme. Enkelte steder var der dog tæt kontakt mellem underbeklædning og rem/stern.
Ad 14. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden har ikke konstateret skader på tagstenene. 2. Skønsmanden vurderer, at bortset fra de steder hvor der er tæt kontakt mod rem/stern, at ventilationsspalternes samlede areal opfylder gældende betingelser.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte punkter.
Ad. 14. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Eftergåelse af underbeklædning og etablering af manglende ventilationsspalte. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 6.250,00 incl. moms

Ad 14. Forbedringer:	Skønsmanden mener ikke, at der kan beregnes forbedringsudgift af dette beløb, da ventilationsspalterne mangler visse steder. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 0,00 incl. moms
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der samlet set var mange klager oplyste den bygningssagkyndige, at han ville afvente Ankenævnets afgørelse hvorfor der ikke kunne indgås forlig på dette punkt.
Ad 14. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Gulvkonstruktion i badeværelse	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses mindre lunke i bruseniche. 2. Der kunne konstateres manglende fald mod gulvafløb i bruseniche. 3. Der kunne konstateres manglende vedhæfning under ca. 6 stk. gulvklinker på gulvet ved indgang til bruseniche. 4. Der kunne konstateres fugeslip mellem gulvklinker og væg i bruseniche.
Ad 15. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have lokaliseret ovennævnte forhold.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte punkter.

Ad. 15. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Optagning af gulvklinker. 2. Justering af gulvafløb. 3. Montering af nye gulvklinker. 4. Udførelse af nye fuger. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 7.000,00 incl. moms
Ad 15. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 25% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 1.750,00 incl. moms
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der samlet set var mange klager oplyste den bygningssagkyndige, at han ville afvente Ankenævnets afgørelse hvorfor der ikke kunne indgås forlig på dette punkt.
Ad 15. Eventuelt	Ingen bemærkninger.