

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Klager har indsendt et samlet bilag og klagepunkter er efterfølgende nummererede ved syns- og skønsforretningen.

Ad. 1.

Der klages over at taget er afsluttet forkert, således murværkets afslutning ved de 4 hushjørner (gavle) er fugtskadet, på grund af vandindtrængning / frostskafer.

Ad. 2.

Der klages over at forholdet med manglende understrygning ikke blot skulle være nævnt som materiale kommentar, men skrevet i skadesregistreringen og fået en karakter.

Ad. 3.

Tagrende-hjørner mod vest er forkert konstruktion (for små), hvilket medfører fugtskader på gavle m.m.

Ad. 4.

Utæt skorsten med løbesod-skade til følge.

Ad. 5.

Kvist er utæt, har medført vandskade i stue.

Ad. 6.

Tagsten nedenfor kvist er forkert placeret.

Ad. 7.

Kvisttag er utæt og søm stikker ud.

Ad. 8.

Kvistvinduet forkert monteret, vanskelig at åbne / lukke.

Ad. 9.

Facade-murværk opfugtet, på grund af problem med kvisten.

Ad. 10.

Remme ved tagfod i begge sider skrider ud (tungt tag).

Ad. 11.

	1. sal vestgavl-vindue kan ikke låse. Ad. 12. Køkken-stalddør kan ikke låse og lukke ordentligt. Ad. 13. Kælder-stalddør er utæt og der er råd i bundstykke. Ad. 14. Dørstik i facade over køkken-stalddør er revnet. Ad. 15. Revnerne i facader er sætningsrevner, der skal repareres. Ad. 16. Kloakrør (regnvandsbrønd), ved indgangspartiet, er utæt. Ad. 17. Der er opsat diverse beklædningsplader på kældervægge. Ad. 18. Der er en utæt fittings ved varmemåleren i kælderen. Ad. 19. Der er klinker med manglende vedhæftning i hjørne af kælderrum (syd-vest). Ad. 20. Der er klinker med manglende vedhæftning i indgangsparti ved trappen. Ad. 21. Der er ikke udført korrekt inddækning ved vindfang-tag mod hovedbygningen. Ad. 22. Der er ikke udført korrekt inddækning ved brændeskuret mod hovedbygningen.
Klagers påstand:	Ad. 1. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten, udarbejdet i forbindelse med hans køb af huset.

	Tilstandsrapporten er af xx.xx. 2005, det vil sige knap 2 år gammel. (Det oplystes, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen og kravet går på selvriskoen på kr. 5.000,-). Ad. 2. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i skadesregistreringen i tilstandsrapporten og fået en alvorlig karakter. Ad. 3. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. (Jfr. oplysninger er forholdet dækket af ejerskifteforsikringen og selvriskoen er indeholdt i punkt 1). Ad. 4. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. (Jfr. oplysning er forholdet dækket af ejerskifteforsikringen og kravet går på selvriskoen på kr. 5.000,-). Ad. 5. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. (Jfr. oplysninger er forholdet dækket af ejerskifteforsikringen og kravet går på selvriskoen på kr. 5.000,-). Ad. 6. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 7. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. (Jfr. oplysninger er forholdet dækket af ejerskifteforsikringen og selvriskoen indgår i punkt 5). Ad. 8. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 9. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten.
--	---

	Ad. 10. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. (Jfr. oplysninger er forholdet dækket af ejerskifteforsikringen og kravet går på selvrisikoen på kr. 5.000,-). Ad. 11. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 12. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 13. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 14. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. (Jfr. oplysninger er forholdet dækket af ejerskifteforsikringen og kravet går på selvrisikoen på kr. 5.000,-). Ad. 15. K.K. mener der er tale om alvorlige sætningsrevner og forholdet skal udbedres. Ad. 16. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. (Jfr. oplysninger er forholdet dækket af ejerskifteforsikringen og kravet går på selvrisikoen på kr. 5.000,-). Ad. 17. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 18. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 19. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 20. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i
--	---

	tilstandsrapporten. Ad. 21. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 22. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. K.K. har jfr. skrivelse til Ankenævnet oplyst, at det samlede krav mod B.B. er kr. 500.000,-.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. har overordnet kommenteret, at forholdene alle enten allerede fremgår af tilstandsrapporten og / eller er almindelig vedligeholdelse for en ejendom fra 1926. Efterfølgende er uddybning af de enkelte punkter. Ad. 1. B.B. forklarede at han ikke havde bemærket forholdet og ikke skønner at det giver nærliggende risiko for skade. Ad. 2. B.B. forklarede at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og han skønner stadig ikke, at der er nærliggende risiko for skade. Ad. 3. B.B. forklarede at han ikke mener det er så synligt og nærliggende, at det vil give risiko for skade. Ad. 4. B.B. forklarede at det ikke var synligt ved hans besigtigelse. Ad. 5. B.B. forklarede at det ikke var synligt ved hans besigtigelse. Ad. 6. B.B. havde ingen bemærkninger. Ad. 7. B.B. forklarede at kvisttaget ikke er besigtiget, på grund af højden (nævnt i

	tilstandsrapporten). Ad. 8. B.B. forklarede at vinduer m.m. var kommenteret i tilstandsrapporten. Ad. 9. B.B. forklarede at han ikke havde bemærket opfugtning ved hans besigtigelse. Ad. 10. B.B. forklarede at forholdet kun er synligt i skunkrum, hvor der ikke var adgang (nævnt i tilstandsrapporten). Ad. 11. B.B. forklarede at vinduer m.m. var kommenteret i tilstandsrapporten. Ad. 12. B.B. forklarede at vinduer m.m. var kommenteret i tilstandsrapporten. Ad. 13. B.B. forklarede at vinduer m.m. var kommenteret i tilstandsrapporten. Ad. 14. B.B. forklarede at revner var nævnt i tilstandsrapporten og der skønnes ikke nærliggende risiko for skade. Ad. 15. B.B. fastholder det skrevne i tilstandsrapporten, men nævner dog, at der indenfor de seneste år er udført større anlægsarbejdere indenfor 100 meter (Metroen). Ad. 16. B.B. forklarede at det er udenfor Ordningen. Ad. 17. B.B. forklarede at det er normal byggeskik, ældre ejendom. Ad. 18. B.B. har ikke bemærket noget ved hans besigtigelse. Ad. 19. B.B. har ikke bemærket noget ved hans
--	---

	besigtigelse. Ad. 20. B.B. har ikke bemærket noget ved hans besigtigelse. Ad. 21. B.B. oplyste at bygningen var undtaget. Ad. 22. B.B. oplyste at bygningen var undtaget.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Kraftigt regnvejr.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. ----	Ad. 1. Ved besigtigelsen kunne konstateres, at yderste række tagsten ikke er lagt korrekt, således der sker misfarvning / opfugtning af yderste / øverste del af gavle, med bl.a. udvaskede fuger til følge. Se billede 2. Ad. 2. I såvel tagrum, som på 1. sal, hvor der er nedtaget såvel skunkvægge som del af skråvægge, kan ses at betontagstene oprindelig (1985) er oplagt uden understrygning (kitning), samt med få bindere. Se billede 3. Ad. 3. Ved besigtigelsen kunne konstateres, at tagrende-hjørnerne – øverst, især mod nordøst er for korte, således regnvand løber ned ad / i gavlmuren. P.t. er udført en nødtørftig reparation – forlængelse, for at skadesbegrænse. Se billede 4. Ad. 4. Ved besigtigelsen sås tydelig løbesod på skorsten 1. sal, samt i tagrum bemærkedes en balje bag skorsten (tom), samt der anedes utæthed ved skorsten / skorstensinddækning og måltet forøget fugt. Se billede 5. Ad. 5. Det kunne konstateres, at inddækningen i højre side ikke er korrekt udført, idet den ikke går ud i 2. bølge på tagstene. Se billede 6. Der er efterfølgende åbnet indtil skunk / kvist og her ses påbegyndende skade, mindre nedbrudt bjælke og vandskade på spær.

	K.K. har på grund af vandindtrængning udført tætning (begrænse skaden) med klæber / beg eller lignende langs hele inddækningen, hvorfor forholdet er vanskelig helt at vurdere, hvorledes det var ved B.B.'s besigtigelse. Ad. 6. Ved besigtigelse fra kvistvinduet kunne konstateres, at 1 stk. tagsten ikke er korrekt udlagt. Se billede 7. Ad. 7. Kvisttaget blev ikke besigtiget ved syns- og skønsforretningen, på grund af højden, samt kraftig regn. Ad. 8. Ved kvistvinduet konstateredes vanskelig åbne- / lukkeforhold, herunder at bundkarm / bundstykke er skredet lidt. Se billede 8. Ad. 9. Ved besigtigelse på sydfacaden kunne konstateres misfarvning / opfugtning over stuevinduet, under kvisten, mest mod højre (dårlig inddækning). Se billede 8. Ad. 10. Ved besigtigelse på 1. sal, hvor man nu har fjernet skunkvægge m.m., kunne det ses at begge fodremmene var skredet / vredet lidt, ca. 1 cm. Dette forhold har ikke været synligt ved B.B.'s besigtigelse. Se billede 9. Ad. 11. Ved besigtigelsen konstateredes, at vinduet var vanskelig at åbne / lukke, samt lidt nedbrudt træ nederst til venstre. Ad. 12. Ved besigtigelsen konstateredes, at køkkenstaldøren var vanskelig at åbne / lukke og ikke lukker helt tæt. Ad. 13.
--	--

	Ved besigtigelsen konstateredes, at kælder-stalddøren ikke er helt tætsluttende, ligesom der bemærkedes lidt nedbrudt træ yderst på bundstykket, der delvis er nedstøbt i ældre beton. Se billede 10. Ad. 14. Ved besigtigelsen kunne konstateres, at dør-overliggeren over køkken-stalddøren har sat sig – er revnet fra. Forholdet ses tidligere forsøgt repareret. Se billede 11. Ad. 15. Ved besigtigelsen konstateredes flere revner i facader, også flere der var repareret (fuget op) og nu var revnet op på ny. De var for det meste i nærheden (over / under) vinduer og døre. Enkelte var lidt mere markante, bl.a. revner på østgavl. Se billede 12. Der bemærkedes dog ingen væsentlige forskydninger / forsætninger i flugter / skifter m.m. ved revnerne. Selve facaderne er opført i kalksandsten og i de nederste 3 – 4 skifter (række mursten) konstateredes en del afskalninger af det yderste lag på murstenene (4 – 8 mm), flere steder var forholdet forsøgt repareret ved oppudsning (berapning). Se billede 13 + 14. Ad. 16. Ved regnvandsbrønden mod nord-vest er grenrør knækket af brønd. Brønden er udenfor bygningen og falder ikke under Huseftersynsordningen. Se billede 14. Ad. 17. Ved besigtigelse i kælderen fremstod den generelt i ældre stand med diverse indvendige beklædninger på såvel
--	---

	indvendige vægge som på ydervægge. Nogle steder var de skåret af i bunden, skønnet som en ældre fugtsikring (mindske risikoen for fugtpåvirkning). Se billede 15. Ved enkelte stikprøver måltes ingen forøget fugt end hvad der må forventes i en kælder. Der hvor der var åbent ind bag beklædningen konstateredes mindre ældre nedbrudt træ. Ad. 18. Ved besigtigelsen konstateredes rust / påbegyndende tæring ved en fitting ved vandstikket i hjørnet i kælderrummet mod syd-vest. P.t. tør. Se billede 16. Ad. 19. Ved prøvebankning af klinkegulvene i kælderen, nyere og ældre, bemærkedes enkelte fliser med mindre god vedhæftning. I hjørnet af kælderrummet mod syd-vest bemærkedes et mindre område 2 – 3 m², hvor de var næsten løse (mindre bue). Se billede 17. Ad. 20. På hovedtrappen kunne konstateredes nogle klinker med manglende vedhæftning, ligesom nogle frostskeer på klinker m.m. Ad. 21. På vindfang er udlagt tagpapdækning. Ved inddækningen ind mod hovedbygningen ses den blot opbuktet, uden at der er udført zinkinddækning eller lignende. Se billede 18. Ingen synlige skader under taget. Ad. 22. Hvor brændeskuret støder ind mod hovedbygningen er tagpappen ligeledes blot bukket op, uden der er udført
--	---

	zinkinddækning eller lignende. Ingen synlige skader under taget.
Ad 1. Konklusion:	Ad. 1. Den bygningssagkyndige skal vurdere om der er skade eller nærliggende risiko for skade. Ved besigtigelsen ses at yderste række tagsten ikke er afsluttet korrekt / forkert forskelling og / eller manglende afslutningssten. Der er tydelig misfarvning og mindre revner i gavlene, både øst og vest. Det kan dog ikke siges, hvor tydeligt misfarvningen har været for knap 2 år siden, revner og udvaskede fuger skønnes dog ældre. Ad. 2. Den bygningssagkyndige skal vurdere om der er skade eller nærliggende risiko for skade. I nærværende sag er der tale om et "tæt" betontagstenstag med god hældning. Det er ikke kittet / understrøget, jfr. også datidens vejledning, men der konstateredes ikke vandskjolder, hverken på lægter eller spær, ved besigtigelsen. Idet huseftersynsrapporten er en skadesrapport og ikke en fejl- og mangelgennemgang, skal forholdet vurderes ud fra om der er skade eller nærliggende risiko for skade. Taget er ældre, over 20 år og når der ikke kan konstateres skader relateret til den manglende kitning, er der ej heller noget der tyder på, at der er nærliggende risiko for skade. B.B. har kunnet konstatere forholdet i tagrum og har kommenteret det under kommentarer til materialer, sidst i rapporten, side 13/14.

Ad. 3.

Forholdet med de "forkerte" tvær-tagrender er tydeligt mod øst, hvor besigtigelse af selve taget dog var noget vanskeliggjort af dels højden, dels sidebygningen, dels beplantning (træer).

Tagrender skal ændres – forlænges, ind over taget, idet der ved blæst – samtidig med regn, vil ledes vand ned ad gavlene.

Forholdet har årsagssammenhæng til sp. 1.

Ad. 4.

På grund af den massive forekomst af løbesod, skønnes det at flere sten i skorsten er massivt opfugtet, at der er tale om at der må foretages en direkte ommuring af skorsten, udskiftning af sten, idet eventuel udtørring ikke vil garantere at forholdet med løbesod forsvinder.

I tagrummet sås misfarvning udvendig på skorsten – løbesod, dog kun i et omfang, der er normalt i ældre tagrum.

Den nu synlige skjold på loftet (billede) var ikke til stede ved B.B.'s besigtigelse for knap 2 år siden.

Der er ikke nævnt noget om løbesod i rapporten.

Ad. 5.

Det ses ved kvistens højre side, at der ikke er bly ført ud i 2. bølge, hvilket er den normale / korrekte inddækningsafslutning ved tegl og betontagsten.

Det giver alt andet lige risiko for vandindtrængning i konstruktionen og der er også konstateret mindre rådskade indvendig i spær.

Selvom der er foretaget interimistisk tætning, har inddækningsafslutningen været synlig ved B.B.'s besigtigelse.

Forholdet med nedbrudt træ, er derimod i skunk, hvor der ikke var adgang til ved B.B.'s besigtigelse.

Ad. 6.

Det ses at tagsten nedenfor kviste ikke er korrekt udlagt, eventuelt udført som en reparation.

Forholdet skønnes af ældre dato og bør ændres.

Det ses ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Ad. 7.

Forholdet med kvisttaget er dækket af ejerskifteforsikringen og det er utilgængeligt, på grund af højden.

Ad. 8 + 11 + 12 + 13.

Punkterne vedrørende vinduer og døre slås sammen.

Der er tale om ældre termovinduer, skønnet fra 80'erne (samtidig med taget), stalddøren er ligeledes ældre.

Der er ikke tale om væsentlige råddannelse, nedbrudt træ eller lignende de omtalte steder, men mest om manglende vedligeholdelse, herunder justeringer, mindre snedker-tilpasninger m.m.

Forholdet med det "indstøbte" dørtrin kan sidestilles med datidens byggeskik og omfanget af nedbrudt træ er meget begrænset.

Det skønnes at forholdet med generel manglende vedligeholdelse også har været der ved B.B.'s besigtigelse for knap 2 år siden, bl.a. har B.B. kommenteret nedbrudt træ i ældre vinduer med karakteren K2, men det har naturligvis forandret sig (forværret), herunder vil åbne- / lukkefunktionen være afhængig af årstid – vejr – fugt m.m. og løbende skulle vedligeholdes.

Ad. 9.

Facademuren under kvisten – over stuevinduet skønnes generelt opfugtet, på grund af den tidligere vandskade – utæthed ved kviste.

	Idet der ses revner i murværk, kan eventuelt overløb på grund af manglende rensning af tagrender (der er en del træer på grunden) have forværret forholdet. Fuger i området kradses ud og fuges op. Det er vanskeligt at vurdere, hvor tydeligt misfarvningen har været for knap 2 år siden. Ad. 10. Ved syns- og skønsforretningen var større dele af skunkvæggene nedtaget og ved tagfod kunne ses, at remmen "kæntrede" lidt udad. Forholdet ses typisk ved et "tungt tag", idet spærene trykker remmen udad. Det er aftalt med ejerskifteforsikringen, at remmen forankres med beslag. Forholdet var ikke synligt ved B.B.'s besigtigelse. Ved udvendig besigtigelse var det ikke muligt, at få ordentlig besigtiget "flugten" på gesims m.m., på grund af træer – sidebygningen m.m. Ad. 14. Dør-overligger skønnes udført i forbindelse med facadeændringen / ombygningen og skønnes ikke oprindelig. Der ses vandret revne og over-liggere har sat sig, forholdet ses tidligere repareret. Der må påregnes en ommuring og det skønnes at forholdet ikke har ændret sig væsentligt gennem de seneste 2 år. Ad. 15. Der ses en del revner i facader, flere er repareret og er revnet op igen. Ved flugter langs skifter (murstensrækker) ses der ingen væsentlig forskydning / forsætning, ej heller på sokkel-overkant. Tillægges der den viden, at der er foretaget
--	---

	større anlægsarbejder (etablering af Metro) indenfor 100 meters afstand, indenfor de seneste år, kan tidligere repareret revner godt revne op igen. Syns- og skønsmanden kan ikke komme med mere konkret viden om revner, uden en direkte geoteknisk undersøgelse. Syns- og skønsmanden konstaterede i midlertidig flere afskalninger på de nederste 3 – 4 rækker mursten, generelt huset rundt, flere steder forsøgt repareret (pudset over). Årsagen kan ikke umiddelbart forklares, men skønnes at være grundfugt fra soklen / fundamenterne, selvom der er høj sokkel, skønnes det at eventuel murpap ikke når helt ud i sokkelpudsen, hvorved det yderste lag af kalksandsmurstenene opfugtes og der så sker frostskaader, det drejer sig om de yderste 3 – 6 mm af murstenene. Forholdet skønnes primært kosmetisk, men har dog et vist omfang. Det kan være vanskeligt at ændre, eventuelt kan indfræses en zink-drypkant, skadet sten udskiftes, alternativt må leves med / tåles en løbende vedligeholdelse, oppudsning af skadet sten, med begrænset levetid af reparationerne. Forholdet har været synligt ved B.B.'s besigtigelse, ud fra de udførte reparationer. Ad. 16. Forholdet er ikke omfattet af Ordningen. Ad. 17. Kælderen var generelt indrettet til disponible rum af ældre dato, ældre træbeklædninger – isolering m.m. Den bygningssagkyndige skal vurdere om der er skade eller nærliggende risiko for skade, ud fra en sammenligning med tilsvarende bygninger / konstruktioner af samme alder. Lægges dette til grund, skønnes kælderen indrettet – efterisoleret m.m., som man
--	--

	tidstypisk gjorde det for 30 – 40 år siden. Det er naturligvis klart, at eventuel brug af en kælder kræver visse forudsætninger, idet der altid vil være normale grundfugtpåvirkninger, ud fra byggeskik. Brug og anvendelse har i midlertidig ikke noget med Huseftersynsordningen at gøre. Ad. 18. Der konstateredes mindre rust / tæring ved en fittings ved vandmåleren i kælderen – ikke direkte utæthed. Idet der dog er tryk brugsvand, bør tæring / rust ikke accepteres, idet der kan ske vandskade. Forholdet bør eftergås. Det kan ikke siges, hvor tydelig forholdet har været ved B.B.'s besigtigelse for knap 2 år siden. Ad. 19. Klinkegulvene skønnes generelt af ældre dato i gang og 1. rum, i syd-vestlige rum dog noget nyere. Der bemærkedes partielt nogle klinker med mindre god vedhæftning (hul lyd ved prøvebankning). Forholdet skønnes generelt uden konstruktiv betydning og må forventes i en ældre kælder. I hjørnet af disponibelt rum mod syd-vest konstateredes i midlertidig et mindre område, 2 – 3 m², hvor fliser generelt havde sluppet (havde rejst sig) og der kunne konstateres let "knasen". Det skønnes at forholdet med mindre god vedhæftning har været til stede ved B.B.'s besigtigelse for knap 2 år siden. B.B. kunne ikke erindre, hvordan møblering m.m. havde været ved hans besigtigelse.
--	---

	Ad. 20. Det er en ældre indgangstrappe, hvorpå der er udlagt ældre klinker. Ved prøvebankning kan konstateres nogle hule klinker (mindre god vedhæftning), samt mindre frostskaide og på sigt må påregnes løbende vedligeholdelse. Klinker er ældre og forholdet skønnes ligeledes af ældre dato, men det kan ikke udelukkes, at det har ændret sig siden B.B.'s besigtigelse. Ad. 21. På vindfanget ses inddækningen blot udført med opbuktet tagpap. Der bør udføres en korrekt zinkkant / inddækning. Der sås ingen tegn på skade p.t., men idet tagudhænget på hovedbygningen er begrænset, bør inddækningen udføres. B.B. forklarede at han havde undtaget vindfanget fra rapporten. Det ses dog under materiale-registreringen side 13/14, at vindfanget er registreret. Forholdet skønnes at have været til stede ved B.B.'s besigtigelse. Ad. 22. Der ses ligeledes udført lidt interimistisk inddækning mod hovedbygningen (tagpap), ved det mindre brændeskur. Konsulenten har undtaget bygningen, jfr. side 4/14, punkt 4. Forholdet skal derfor kun kommenteres, hvis der skønnes – ses skade på bygning A. Forholdet skønnes også at have været til stede ved B.B.'s besigtigelse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ad. 1. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet med revner – udvaskede fuger

	(misfarvning) øverst ved gavle burde være nævnt i tilstandsrapporten, med karakteren K2. Hvor vidt B.B. burde have kommenteret årsagssammenhæng vedrørende afslutning er mere uklart, idet der også ses årsagssammenhæng med sp. 3. Ad. 2. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at B.B. har forholdt sig til forholdet. I Håndbogen og tilstandsrapporter for bygningssagkyndige lægges op til, at den bygningssagkyndige kan anvende noter, såfremt der er forhold man ønsker at kommentere. Syns- og skønsmanden ville have placeret / kommenteret forholdet i en note, under punkt 8.10 i skadesregistreringen. På grund af indbygget fejl i selve EDB-programmet skal vælges en karakter, der var blevet K1. <i>K1:</i> <i>"Note: Der er ikke udført understrygning / kitning ved de oplagte cementtagsten, for ca. 20 år siden.</i> <i>Der kunne ikke konstateres fugtskader eller lignende ved besigtigelsen."</i> Ad. 3. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten, med karakteren K3. Der er generelt flere forhold vedrørende taget, der tyder på at der er tale om medbyg og når der samtidig er tale om taget – primært bygningsdel, har B.B. god grund til at være ekstra omhyggelig vedrørende taget. Ad. 4. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at det er korrekt at der ikke er nævnt noget om løbesod og utæt skorstensinddækning i
--	--

	rapporten. Den opsatte balje kunne ikke ses fra loftlemmen, ligeledes ej heller utæthed ved skorstensinddækningen, der sagtens kan have udviklet sig gennem tiden. B.B. har noteret at loftet kun er besigtiget fra loftlem og forholdet kunne kun yderligere dokumenteres ved, at syns- og skønsmanden kravlede ud i løst oplagt isolering. Ad. 5. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet med inddækningen burde være nævnt i tilstandsrapporten, med karakteren K3. Havde B.B., ved sin besigtigelse, konstateret fugt – set skader (skjolder) i kvist, under loft – skunke, kunne den havde været udvidet til UN. Når der er tale om et selvbygger-tag bør signalet opfattes. Ad. 6. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten, med karakteren K3. K3: <i>"1 stk. tagsten nedenfor kvist er ikke korrekt lagt og "inddækningen" er udført interimistisk."</i> Selvom B.B. ikke kunne konstatere skader, er det dog så åbenlyst ved besigtigelse fra kvistvinduet og vil kræve en meget "god note" for ikke at kalde det K3. Ad. 7. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at det er korrekt at B.B. har undtaget kvisttaget på side 4/14, dog lidt kort tekst. Årsagen (højden) burde være nævnt. Ad. 8 + 11 + 12 + 13.
--	---

	Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdene vedrørende vinduer og døre ikke nødvendigvis skulle have været nævnt i tilstandsrapporten. Hvis forholdet skulle være nævnt, var det med karakteren K1, vinduer – døre savner tilpasning / justering m.m. – generelt manglende vedligeholdelse. Ad. 9. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet med misfarvningen af facade ikke nødvendigvis burde have fremgået af tilstandsrapporten. Revner skal nævnes og de er nævnt / kommenteret under punkt 3.1, side 7/14, meget generelt. Ad. 10. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet ikke burde være nævnt i tilstandsrapporten – ikke synlig for B.B. Ad. 14. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet med revnet dør-overligger burde fremgå af tilstandsrapporten, med karakteren K2 – såfremt facademure vurderes som 1 bygningsdel. (Karakteren K3, såfremt der skønnes risiko for skade på køkkendøren). Forholdet med revner har B.B. meget generelt beskrevet på side 7/14. Ad. 15. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at det er ok at vurdere revnerne til karakteren K1 og skønne dem stabile ud fra de nævnte forudsætninger. Såfremt denne vurdering ikke er korrekt (kan kun afklares ved en geoteknisk undersøgelse), er forholdet klart forkert beskrevet og så bør der være ejerskifteforsikringsdækning. Forholdet med afskalninger af kalksandsten
--	--

	burde dog være nævnt i tilstandsrapporten, med karakteren K2. <i>K2:</i> <i>"Overflade-afskalning af de nederste rækker facadesten ses repareret flere steder."</i> + eventuelt en note. Ad. 16. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at det er korrekt der ikke er nævnt noget om kloakken, idet det ikke er omfattet af Ordningen. Ad. 17. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at hvis tidligere tiders byggeskik lægges til grund for vurdering, er det i orden ikke at nævne noget om beklædninger m.m. i kælderen, såfremt der ikke konstateres skader eller måltet forøget fugt. Syns- og skønsmanden ville dog selv have noteret: <i>Karakter K1.</i> <i>"Der er opsat træbeklædninger m.m. på kælderydervæggene.</i> <i>Note: Der måltet ingen forøget fugt, men der gøres generelt opmærksom på den øget vedligeholdelse, der kan være af organisk materiale i en ældre kælder uden dagens fugtsikring."</i> Ad. 18. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet kun burde være nævnt i tilstandsrapporten, såfremt møblering m.m. ikke har hindret besigtigelse. Var det synligt, burde det have haft karakteren K3. Ad. 19. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet med enkelte mindre områder med mindre god vedligeholdelse burde være nævnt i tilstandsrapporten – typisk med karakteren K1.
--	--

	Det vil være meget afhængigt af tidligere møblering, om forholdet med klinker i syd-vest disponibelt rum kunne være konstateret (K2 – her). Idet det samtidig er de "nyeste" klinker kan det ikke udelukkes, at forholdet har forandret sig. Ad. 20. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet med mindre god vedhæftning burde være nævnt i tilstandsrapporten. B.B.'s tekst under punkt 1.3, side 7/14 "småmærker m.v.", er lige kort nok. Karakteren er korrekt nok – K1. Ad. 21. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten, med karakteren K3. <i>"Der mangler afsluttende inddækning / zinkkant på vindfang – ind mod hovedbygningen."</i> Ad. 22. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at det er i orden at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Syns- og skønsmanden kunne ikke konstatere skader på bygning A – hovedbygningen, bortset fra mindre misfarvning – ingen direkte fugtskader og omfanget er da også begrænset.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ad. 1. Omkostningerne til omlægning m.m. af tagsten ved gavle, skønnes til. Kr. 20.000,-. Tillæg for stillads og diverse. Kr. 15.000,-. Ad. 2. Omkostningerne til kitning af betontagsten, skønnes til. Kr. 50.000,-.

	Det er forudsat arbejdet udføres i forbindelse med generel istandsættelse af 1. salen. Ad. 3. Forlængelse / reparation af 4 stk. tagrender, skønnes til. Kr. 8.000,-. (Stillads + diverse er afsat under punkt 1). Ad. 4. Større ommuring af skorstenen i – over tagrum, skønnes til. Kr. 20.000,-. Tillæg for stillads og diverse. Kr. 15.000,-. Ad. 5. Udskiftning af inddækningen ved kvist, samt reparation af rådske, skønnes til. Kr. 20.000,-. Tillæg for stillads og diverse. Kr. 10.000,-. Ad. 6. Omlægning af tagsten nedfor kvist, skønnes til. Kr. 1.000,-. Stillads er medtaget under punkt 5. Ad. 7. Udskiftning af kvisttag, skønnes til. Kr. 12.000,-. Stillads er medtaget under punkt 5. Ad. 8 + 11 + 12 + 13. Mindre tømrer- / snedker gennemgang af vinduer 1. sal og udvendige døre, skønnes til. Kr. 5.000,-. Ad. 9. Fugen i området over stuevinduet kradses ud og fuges om. Omkostningerne skønnes til.
--	---

	Kr. 3.000,-. Ad. 10. Omkostningerne til at forankre remmen til bjælkelaget, skønnes til. Kr. 22.000,-. Der afsættes til diverse arbejder (nedtagelse af skunkvægge) m.m. Kr. 20.000,-. excl. malerarbejde og lignende, der forudsættes at indgå i normal istandsættelse. Ad. 14. Udskiftning af dør-overligger til terrassedøren, inkl. understøtning, skønnes til. Kr. 5.000,-. Ad. 15. Omkostningerne til udkradsning og omfugning af revner i facader og gavle, mange, skønnes til. Kr. 25.000,-. Syns- og skønsmanden kan ikke udtale sig om der skal foretages geotekniske foranstaltninger uden en geoteknisk undersøgelse. Forholdet vedrørende overflade-afskalning af facadesten vil kræve udskiftning af de enkelte sten, reparationer vil kunne ses. Omkostningerne, inkl. indfræsning af zink- / drypkant, skønnes til. Kr. 75.000,-. Alternativt kan fortsættes med små pudsreparationer, med begrænset levetid, idet forholdet primært skønnes kosmetisk, med hensyn til bygningens alder. Det har dog et vist visuel omfang, så der bør gives compensation til fremtidig vedligeholdelse. Ad. 16. Ikke omfattet af Ordningen.
--	---

	Ad. 17. Omkostningerne til en eventuel fjernelse af ældre beklædninger m.m. og genopretning i et vist omfang, vil være 100 % afhængig af egne ønsker / krav. Syns- og skønsmanden kan derfor ikke skønne en pris, uden et projekt. Ad. 18. Udskiftning af tæret fittings på vandrør, skønnes til. Kr. 2.000,-. Ad. 19. Omkostningerne til eftergang af 2 – 3 m² fliser i kælderrum mod syd-vest, skønnes til. Kr. 3.000,-. Ad. 20. Omkostningerne til eftergang af enkelte hule klinker på hovedtrappen, skønnes til. Kr. 3.000,-. Ad. 21. Etablering af zinkinddækning på vindfang, skønnes til. Kr. 2.000,-. Ad. 22. Etablering af zinkinddækning på brændeskur, skønnes til. Kr. 2.000,-.
Ad 1. Forbedringer:	Ad. 1. Ingen forbedring. Ad. 2. 50 % forbedring. Ad. 3. Ingen forbedring. Ad. 4. 50 % forbedring. Ad. 5. 50 % forbedring. Ad. 6. Ingen forbedring.

	Ad. 7. 50 % forbedring. Ad. 8 + 11 + 12 + 13. Ingen forbedring. Ad. 9. Ingen forbedring. Ad. 10. Ingen forbedring. Ad. 14. Ingen forbedring. Ad. 15. Ingen forbedring. Ad. 16. Ikke omfattet. Ad. 17. 100 % forbedring. Ad. 18. 100 % forbedring. Ad. 19. Ingen forbedring. Ad. 20. Ingen forbedring. Ad. 21. 50 % forbedring. Ad. 22. 50 % forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ønskes ikke.
Ad 1. Eventuelt:	