

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Punkteret termorude 2. Tagkonstruktion 3. Revner i yder- og indervægge 4. Fundamenter/Sokler 5. Kælder 6. Vinduer og døre 7. Vådrum 8. VVS-installationer 9. El-installationer 10. Skorsten - inddækning
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet flere af forholdene korrekt i tilstandsrapporten, og at en del andre forhold ikke er nævnt. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af de nævnte skader/klagepunkter burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Punkteret termorude: Den bygningssagkyndige henviser til bemærkning i tilstandsrapporten, samt til den fremsendte korrespondance. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2004 på side 6 nævnt følgende: Pkt. Uddybende kommentarer til pkt. 1-4: Ad 3: Der tages forbehold for termoruder, der ikke kan konstateres synligt punkterede. Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder fordi det afhænger af lys- og/eller temperaturforholdene på besigtigelsestidspunktet. Ad pkt. 2 – Tagkonstruktion: Den bygningssagkyndige henviser til bemærkning i tilstandsrapporten, samt til den fremsendte korrespondance.

	Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2004 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 8.5: Udv. Træværk v. tag Tagrende mod nord og syd er med bagfald. Karakter K1. Pkt. 8.11: Ventilation Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tagrum. Karakter K1. Ad pkt. 3 – Revner i yder- og indervægge: Den bygningssagkyndige henviser til bemærkning i tilstandsrapporten, samt til den fremsendte korrespondance. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2004 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 3.1: Facader/gavle Enkelte studsfiger har let forvitring. Karakter K1. Pkt. 3.3: Læmure Rækværk om terrasse trænger til afrensning og fornyet overfladebehandling. Karakter: K1 Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2004 på side 6 nævnt følgende: Pkt. Uddybende kommentarer til pkt. 1-4: Ad 2: Der tages forbehold for vægge, som ikke er visuelt tilgængelig pga. møbler og tæpper. Møbler og tæpper er ikke flyttet ved gennemgangen og der henvises til oplysninger fra sælger. Ad pkt. 4 – : Fundamenter/sokler Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2004 på side 7 nævnt følgende:
--	---

	Pkt. 1.2: Sokkel Der er stedvis revner i udvendig sokkel. Karakter K1. Ad pkt. 5 – Kælder: Den bygningssagkyndige henviser til bemærkning i tilstandsrapporten, samt til den fremsendte korrespondance. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2004 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 2.2: Vægge Der er fugtgennemslag mod syd i kælder-væg. Karakter K1. Ad pkt. 6 – Vinduer og døre: Den bygningssagkyndige henviser til bemærkning i tilstandsrapporten, samt til den fremsendte korrespondance. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2004 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 4.3: Fuger Fugning omkring kælderdør-vindue mangler. Karakter K2. Pkt. 4.4: Sålbenke Sålbenk ved kældervindue og bryggersdør mangler. Karakter K1. Ad pkt. 7 – Vådrum: Den bygningssagkyndige henviser til bemærkning i tilstandsrapporten, samt til den fremsendte korrespondance. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2004 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 9.1: Gulvkonstruktion/-belægning
--	--

	Der er hultlydende gulvbelægning i badeværelse og bryggers. Karakter K1. 9.4: Gulvafløb Der er afstand/synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i bruseniche. Karakter K3. Ad pkt. 8 – VVS-installationer: Den bygningssagkyndige henviser til den fremsendte korrespondance. Ad pkt. 9 – El-installationer: Den bygningssagkyndige henviser til den fremsendte korrespondance. Ad pkt. 10 – Skorsten: Den bygningssagkyndige henviser til den fremsendte korrespondance.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet med delvis sol på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1998. Ejendommen er opført med facader i røde mursten. Der er delvis kælder. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær og tagdækningen med betontagsten. Under skønsforretningen forklarede klager, at han ikke havde set huset før købet, idet han lå på plejehjem på grund af gangbesvær. Klager oplyste også, at han ikke havde haft andre til at gennemgå ejendommen før købet. Ejendommen købes den xx.xx.2004 og overtages den xx.xx..2005. Klager forklarer: Umiddelbart efter indflytningen opdager klager, at der er noget i vejen med de hårde hvidevarer, el-installationerne og bl.a. alarmanlægget.

	Klager kontakter herefter sin advokat, hvorpå en tømrermester og en ingeniør gennemgår ejendommen. Efter gennemgangen udfærdiges klagelisten over samtlige punkter, hvorefter sagen opstartes. Forsikringssselskabet der har tegnet ejerskifteforsikring har besigtiget ejendommen, og har udfærdiget skadesrapport.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Punkteret termorude	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne ikke udefra konstatere hvorvidt ruderne i terrassedøren (3 stk.) var punkteret. Indvendig besigtigelse: 1. Skønsmanden kunne heller ikke indefra konstatere hvorvidt ruderne i terrassedøren (3 stk.) var punkteret.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at det kan være vanskeligt at afgøre hvorvidt en termorude er punkteret eller ej. Det kan afhænge meget af vejrforholdene. 2. Skønsmanden vurderer også, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har taget forbehold mod punkterede termoruder.
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 vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages såfremt ruderne er punkteret. 1. Udskiftning af 3 stk. termoruder i dør.

	Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.250,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 9 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 80% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 1.800,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en lang klageliste vurderede parterne og skønsmanden, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Tagkonstruktion	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende det udfærdigede skønstema, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 3 + 4 – løse tagsten Spørgsmål 63 + 64 – tagrender Spørgsmål 69 + 70 – isolering af aftrækskanal fra badeværelse. Spørgsmål 79 + 80 – isolering af aftrækskanal fra gæstebadeværelse. Spørgsmål 81 + 82 – isolering af aftrækskanal fra emhætte. Spørgsmål 83 + 84 – isolering af aftrækskanal fra tørretumbler. Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne konstatere, at der manglede 1 tagsten på tagfladen mod nord.

	2. Skønsmanden kunne konstatere, at der var "gledet" 1 tagsten ned af tagfladen mod syd. Tagstenen befandt sig umiddelbart nedenfor. 3. Skønsmanden kunne ikke umiddelbart konstatere hvorvidt tagrende var utæt i samlingen ved terrassen. Der kunne dog ses et mindre tegn på en revne ved samling. Indvendig besigtigelse i tagrum: 4. Skønsmanden kunne konstatere, at der manglede at blive isoleret ca. 200 – 300 mm af aftrækskanalen fra badeværelset. På loftsisoleringen lå der isolering der kunne tyde på, at denne var "gledet" ned. 5. Skønsmanden vurderer, at isoleringen på aftræk fra gæstebadeværelse er i orden. 6. Skønsmanden vurderer, at isoleringen på aftræk fra emhætten er i orden. 7. Skønsmanden kunne konstatere, at der manglede at blive isoleret ca. 200 – 300 mm af aftrækskanalen fra tørretumbleren.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt der manglede 1 stk. tagsten, og at 1 stk. tagsten var nedskredet på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten. 2. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har beskrevet at tagrenderne har bagfald på såvel syd som nordfacaden. 3. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige har haft mulighed for at afgøre hvorvidt tagrenden var utæt. 4. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har foretaget en stik-

	prøvevis besigtigelse af tagrummet, og skønsmanden kan ikke afgøre f.eks. hvorvidt isoleringen var "gledet" ned på besigtigelsestidspunktet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Montering af 1 stk. ny tagsten samt genmontering af 1 stk. ved skorsten. 2. Isolering af i alt ca. 400 – 600 mm på aftrækskanaler. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.500,00 incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer, at alle udgifterne kan betragtes som værende vedligehold.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en lang klageliste vurderede parterne og skønsmanden, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Revner i ydervægge og indervægge	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende det udfærdigede skønstema, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 19 + 20 – revner ved terrassedør Spørgsmål 21 + 22 delvist – revner indvendigt ved emhætte. Spørgsmål 23 + 24 delvist – revne i fuge ved stuevindue. Spørgsmål 25 + 26 – revne i fuge ved hjør-

	ne mod sydøst. Spørgsmål 27 + 28 – generel opmuring Spørgsmål 43 + 44 – murværk ved dør til kælder. Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses mindre revne i fuge i indvendigt hjørne hvor vinkelbygning var påmuret. 2. Der kunne ses mindre revne i fuge ved rulleskifte samt en mindre revne i fuge længere nede på muren. 3. Der kunne ses mindre revne i fuge ved siden af stuevindue. 4. Der kunne ses mindre revne i fuge ved hushjørne. 5. Over dør- og vinduesparti til kælder kan ses en afstand på ca. 20 mm mellem bærende bjælke og foranliggende murværk. Indvendig besigtigelse: 1. Skønsmanden kunne konstatere en revne i fuge i hjørne ved emhætte hvor skillevæg og bagmur var sammenmuret. Yderligere kunne ses mindre revne i muret niche på den anden side.
Ad 3. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har beskrevet, at der er let forvitring i studsfugerne. Karakter K1. 2. Skønsmanden vurderer, at en forvitring kan ændre sig til mindre revner over tid bl.a. gennem en vinter. Skønsmanden kan ikke udelukke, at der

	har været mindre revner i fugerne, men vurderer, at forholdet er dækkende under den anvendte beskrivelse og karakter. 3. Skønsmanden vurderer dog, at revnen indvendigt i hjørnet ved emhætten har været der på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten. 4. Da det er den eneste indvendig revne vurderer skønsmanden, at den kunne overses ved en visuel besigtigelse. 5. Skønsmanden vurderer i øvrigt, at murværket som helhed er ganske nydeligt. 6. Ved revnen/spalten over dør- og vinduespartiet i kælderen kan ses, at der er isoleret mellem bjælke og murværk. Der kunne mangle en fuge, men der er ingen skade. Skønsmanden mener også, at den bygningssagkyndige har nævnt dette forhold under pkt. 4.3 – fuger i tilstandsrapporten.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Reparation af revner i fuger udvendigt Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 4.500,00 incl. moms 2. Reparation af revner i fuger indvendigt 3. Malerarbejde. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.500,00 incl. moms

Ad 3. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 9 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 30% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Udvendige arbejder: Kr. 1.350,00 incl. moms Indvendige arbejder med tillæg for maler: Kr. 750,00 incl. moms
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en lang klageliste vurderede parterne og skønsmanden, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Fundamenter/Sokler	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende det udfærdigede skønstema, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 21 + 22 delvist – revner i sokkel mellem vindue. Spørgsmål 23 + 24 delvist – revner i sokkel ved stuevindue. Spørgsmål 29 + 30 – revner i sokkel ved stuevindue. Spørgsmål 33 + 34 – revner/defekt sokkelpuds ved det nordøstlige hjørne. Spørgsmål 35 + 36 – revner i sokkelpuds ved bagdør. Spørgsmål 37 + 38 – revner i sokkelpuds ved det sydvestlige hjørne. Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende:

	1. Der kunne ses mindre revner i sokkelpuds, herunder svindrevner mellem vindue til køkken/alrum. 2. Der kunne ses mindre revner i sokkelpuds, herunder svindrevner ved vinduet til stue. 3. Der kunne se et mindre område med løst sokkelpuds ved det nordøstlige hjørne. 4. Der kunne se mindre revner i sokkelpuds, herunder svindrevner ved bagdør. 5. Der kunne se mindre revner i sokkelpuds, herunder svindrevner ved det sydvestlige hjørne.
Ad 4. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at forholdet med revnedannelser er nævnt i tilstandsrapporten. Karakter K1
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Reparation af sokkelpuds Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 7.500,00 incl. moms
Ad 4. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 9 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 20% af udbedringsomkostningerne.

	Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Udvendige arbejder: Kr. 1.500,00 incl. moms
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en lang klageliste vurderede parterne og skønsmanden, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Kælder	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende det udfærdigede skønstema, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 45 + 46 – afvanding ved kælder Spørgsmål 47 + 48 – dræn om kælder Spørgsmål 55 + 56 – fugtdannelser på vægge. Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne konstatere, at der var udført et Aco-drain foran indgangsdøren til kælderen. Aco-drainet var fyldt op med sand, blade m.v. Indvendig besigtigelse: 2. Skønsmanden kunne se spor efter fugt på kældervæg mod syd i depot og i fyrrum, samt på kældervæg mod nord ved vandur. Aftegningerne synes at være tørret ind. 3. På tidspunktet for afholdelse af syns- og skønsforretning var der stort oplag af diverse indbo i kælderen, og væggene var stort set dækket.

Ad 5. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at forholdet omkring afvandingsproblematikken er nævnt i tilstandsrapporten under sælgeroplysninger. 2. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige eller skønsmanden har mulighed for ved en visuel besigtigelse at konstatere hvorvidt der er udført dræn omkring kælderen, og ej heller om der er udført drænplader på udvendig side af kældervægge. 3. Skønsmanden vurderer, at forholdet vedr. fugtaftegninger på kældervægge er nævnt i tilstandsrapporten. Karakter K1.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Som følge af ovennævnte angiver skønsmanden angiver ingen udbedringsomkostninger til dette punkt. Skønsmanden vurderer ikke, at det vil være korrekt at angive en eventuel udgift til udførelse af dræn og etablering af drænplader på baggrund af en visuel besigtigelse.
Ad 5. Forbedringer:	Som følge af ovennævnte angiver skønsmanden angiver ingen forbedringsomkostninger til dette punkt.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en lang klageliste vurderede parterne og skønsmanden, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Ad 6. Vinduer og døre	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende det udfærdigede skønstema, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 31 + 32 – murede sålbænke Spørgsmål 39 + 40 – fuger omkring vinduer Spørgsmål 41 + 42 – sålbænk i kælder Spørgsmål 71 + 72 – fuge ved fordør Spørgsmål 73 + 74 – fuge ved vindue i stue Spørgsmål 85 + 86 – dørtrin ved bagdør Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne flere steder ses mindre revner i fuger mellem mursten i de murede sålbænke. 2. Skønsmanden kunne se, at der ved stuevindue samt ved 2 andre vinduer var åbning mellem overkarm og underbeklædning. Der kunne ses isolering i fugen. 3. Der kunne ses at der på et mindre område af zinksålbænken var bagfald. 4. Der kunne ses at der manglede ca. 300 mm fugebånd i den lodrette fuge ved dør.
Ad 6. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har beskrevet, at der er let forvitring i studsfugerne. Karakter K1. 2. Skønsmanden vurderer, at en forvitring kan ændre sig til mindre revner over tid bl.a. gennem en vinter. Skønsmanden kan ikke udelukke, at der har været mindre revner i fugerne, men

	vurderer, at forholdet er dækkende under den anvendte beskrivelse og karakter. 3. Skønsmanden vurderer, da alle andre vinduers overkarm ligger tæt til underbeklædningen, at dette har været den oprindelige tanke, og at der under montage er opstået unøjagtigheder der har betydet, at der er opstået en åbning/fuge over de nævnte vinduer. Denne åbning burde/kunne have været fuget. 4. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har nævnt i tilstandsrapporten, at sålbænken ved kældervindue mangler, hvorfor arbejdet er udført efter udfærdigelse af tilstandsrapporten. 5. Skønsmanden kan ikke afgøre hvornår de ca. 300 mm fugebånd er forsvundet. 6. Skønsmanden vurderer ikke, at der er nogen fejl i bagdørens dørtrin.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Reparation af fuger i sålbænke. 2. Fugning ved 3 stk. vinduer 3. Montering af 300 mm fugebånd. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.500,00 incl. moms 4. Ændring af zinksålbænk. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 3.000,00 incl. moms

Ad 6. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 9 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 30% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Pkt. 1 + 2 +3: Kr. 750,00 incl. moms Pkt. 4: Kr. 1.000,00 incl. moms
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en lang klageliste vurderede parterne og skønsmanden, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 6. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Vådrum	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende det udfærdigede skønstema, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 65 + 66 – fuger i badeværelse Spørgsmål 67 + 68 – Revnet flise i bruseniche i badeværelse. Spørgsmål 77 + 78 – fuger i gæstebadeværelse. Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: 1. Der kunne ses fugeslip i bruseniche og mellem sokkelklinke og gulv enkelte steder i badeværelset. 2. Der kunne ses 1 revnet vægflise og 1 revnet gulvclinke i bruseniche i badeværelse.

Ad 7. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer ikke, at der har været fugeslip til stede på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Skønsmanden begrundet dette med, at den bygningssagkyndige har angivet andre forhold såsom betonkant i gulvafløbet og hule lyde bag gulvbelægning. Skønsmanden anser det for usandsynligt, at den bygningssagkyndige ikke skulle opdage fugeslip. Skønsmanden udtaler sig ikke om hvorvidt den anvendte elastiske fugemasse er godkendt til dette brug. 2. Skønsmanden vurderer, at de revnede fliser var til stede 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 ved ovennævnte forhold nr. 1, men at der er begået fejl og forsømmelse ved pkt. 2.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Reparation af fuger Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 750,00 incl. moms 2. Udskiftning af 2 stk. fliser Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.500,00 incl. moms
Ad 7. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 9 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 80% af

	udbedringsomkostningerne. 1. Reparation af fuger Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 600,00 incl. moms Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 9 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 20% af udbedringsomkostningerne. 2. Udskiftning af fliser Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 300,00 incl. moms
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en lang klageliste vurderede parterne og skønsmanden, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 7. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 8. VVS-installationer	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende det udfærdigede skønstema, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 51 + 52 – tæring af installationer. Spørgsmål 57 + 58 – rørinstallation ved vindue i kælder. Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses mindre irring ved fordelerrørene 4 steder, men ingen gennemtæring.

	2. Der kunne ses at overløbsrør fra ekspansionsbeholderen udmunder over gulvet, og at der på dette sted ikke var afløb.
Ad 8. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt der har været irring på fordelerrørene på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Der kan være opstået en mindre utæthed ved forskruningerne på et senere tidspunkt. 2. Skønsmanden kunne ikke se, om der skulle befinde sig et afløb længere inde i rummet pga., at rummet var totalt fyldt op med kasser og diverse indbo. Skønsmanden vurderer, at overløbsrøret skal føres til mulighed for afvanding.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold nr. 1, men at der er begået fejl og forsømmelse ved pkt. 2, idet det lægges til grund, at der ikke er afløb.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af fittings Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.500,00 incl. moms 2. Ændring af rørinstallation ved at røret føres ud gennem ydervæggen til udmunding over fliser nærmest Aco-drain. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 3.750,00 incl. moms

Ad 8. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 9 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 50% af udbedringsomkostningerne. 1. Fittings Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 1.250,00 incl. moms Skønsmanden vurderer, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 50% af udbedringsomkostningerne. 2. Overløbsrør Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 1.875,00 incl. moms
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en lang klageliste vurderede parterne og skønsmanden, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 8. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 9. El-installationer	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende det udfærdigede skønstema, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 5 + 6 – opvaskemaskine Spørgsmål 7 + 8 – vaskemaskine Spørgsmål 9 + 10 – alarmanlæg + sensor Spørgsmål 11 + 12 - antenneanlæg Spørgsmål 13 + 14 – brandalarm Spørgsmål 15 + 16 – funktionsfejl ved gruppetavle m.v. Spørgsmål 17 + 18 – fejl ved installation i soveværelse og stue Spørgsmål 49 + 50 – kabler ved fyr i kælder Spørgsmål 61 + 62 – udvendige lamper

	Spørgsmål 75 + 76 – El-installation generelt. Spørgsmål 87 + 88 – blæser i ovn Spørgsmål 89 + 90 – antenneanlæg på loft Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses at udhængsbrædder mod nord hvori 2 stk. lamper var placeret, ikke var fastholdt til underlaget. Indvendig besigtigelse: 2. Der kunne ses at enkelte kontakter i stue og soveværelse ikke helt dækkede bagvedliggende hul i muren. I stue var der en løs kontakt. 3. Der kunne ses løse kabler foran ved fyr i kælderen.
Ad 9. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt de 2 mindre udhængsbrædder manglede fastholdelse på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. 2. Skønsmanden vurderer ikke, at forholdet med at kontakten enkelte steder ikke helt dækkede hullet kan karakteriseres som en skade. Forholdet med om en kontakt var løs på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten kan skønsmanden ikke afgøre. 3. Skønsmanden vurderer ikke, at der er noget forkert i placering af kablerne til fyr. 4. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige skal foretage afprøvning af el-installationer og ej heller af hårde hvidevarer, alarmanlæg og antenneanlæg.

Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser.
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Fastgørelse af udhængsbrædder 2. Fastgørelse af løs kontakt. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.000,00 incl. moms
Ad 9. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer, at hele udgiften kan betragtes som værende vedligeholdelsesudgifter. Med baggrund i ovennævnte skønnes vedligeholdelsesudgiften at udgøre: Kr. 1.000,00 incl. moms
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en lang klageliste vurderede parterne og skønsmanden, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 9. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Skorsten	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende det udfærdigede skønstema, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 53 + 54 – Røgrør ved skorsten Spørgsmål 59 + 60 – inddækning ved skorsten Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse:

	Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne konstatere, at der var "gledet" 1 tagsten ned af tagfladen, hvorfor der ikke var tæt inddækning ved skorstenen. Indvendig besigtigelse: 2. Der kunne ses at røgrøret var tilsluttet skorsten via foringsrør.
Ad 10. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden har beskrevet forholdet tidligere under "tagkonstruktion". 2. Skønsmanden vurderer ikke, at der er noget galt med tilslutningen til skorstenen. Ved forespørgsel til klager oplyses, at der ikke foreligger skriftlig påtale af forholdet.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser.
Ad. 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden har angivet udbedringsudgifter til pkt. 1 under pkt. "tagkonstruktion", og vurderer ikke, at der skal foretages udbedringsarbejder under pkt. 2.
Ad 10. Forbedringer:	Som følge af ovennævnte angives ingen forbedringsudgift til dette punkt.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en lang klageliste vurderede parterne og skønsmanden, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 10. Eventuelt	Ingen bemærkninger.