

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Inventar 2. El-installationer 3. VVS-installationer 4. Klinker med manglende vedhæftning 5. Sockelpuds med revner og manglende vedhæftning 6. Indvendige- og udvendige døre 7. Elastiske fuger i bruseniche 8. Skæve gulve og løse fodlister 9. Afdækninger på læmure 10. Udvendigt murværk 11. Kælder 12. Badeværelse i kælder 13. Loft i stue 14. Vandindtrængen i tagkonstruktion
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 – Inventar: Den bygningssagkyndige henviser til den fremsendte korrespondance hvoraf det fremgår, at han har besigtiget skabe hvori der er installationer. Den bygningssagkyndig har ingen bemærkninger i tilstandsrapporten af den xx.xx.2005. Ad pkt. 2 – El-installationer: Den bygningssagkyndige henviser til den fremsendte korrespondance. Den bygningssagkyndige har ikke bemærket, at der var et ekstra lag lofter. Den bygningssagkyndig har ingen bemærkninger i tilstandsrapporten af den

	xx.xx.2005. Ad pkt. 3 – VVS-installationer: Den bygningssagkyndige henviser til den fremsendte korrespondance hvoraf det fremgår, at han ikke har bemærket noget usædvanligt ved installationerne. Den bygningssagkyndig har ingen bemærkninger i tilstandsrapporten af den xx.xx.2005. Ad pkt. 4 – Klinker med manglende vedhæftning: Den bygningssagkyndige henviser til den fremsendte korrespondance hvoraf det fremgår, at han har tilbudt klager en erstatning for klinkegulvene i køkken/alrum og i tilstødende værelse. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2005 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 6.2: Belægninger Ved indvendig besigtigelse i stue kan der konstateres revner i gulvklinker ved det sydvestlige hushjørne. Note: Det skønnes at revnerne er opstået i forbindelse med overgang imellem fundamentsblokke og selve gulvkonstruktionen i stuen. Karakter K2. Ad pkt. 5 – Sockelpuds med revner og manglende vedhæftning: Den bygningssagkyndige mener, at situationen er blevet forværret siden tilstandsrapporten blev udarbejdet, hvilket han også har nævnt i den fremsendte korrespondance. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2005 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 1.2: Sokkel Ved udvendig sokkel kan der enkelte steder konstateres revne i sockelpudsen. Karakter K2.
--	--

	Ad pkt. 6 – Indvendige og udvendige døre: Den bygningssagkyndige har ikke bemærket, at de indvendige døre bandt og ej heller, at der ikke var fuget udvendigt omkring kælder døren. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2005 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 4.4: Sålbenke Muret sålbænk mod vest til 2 vinduer er lidt mosbegrøede og begyndende nedbrydning af muret fuge. Karakter K1. Ad pkt. 7 – Elastiske fuger i bruseniche: Den bygningssagkyndige henviser til den fremsendte korrespondance hvoraf det fremgår, at han ved en senere lejlighed af klager blev gjort opmærksom på, at der var revner i de elastiske fuger. Den bygningssagkyndig har ingen bemærkninger i tilstandsrapporten af den xx.xx.2005. Ad pkt. 8 – Skæve gulve og løse fodlister: Den bygningssagkyndige henviser til den fremsendte korrespondance hvoraf det fremgår, at der var møbleret i værelserne og der var tæpper på gulvene. Den bygningssagkyndige har ikke bemærket noget usædvanligt som skæve gulve eller løse fodlister. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2005 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 6.2: Belægninger Ved indvendig besigtigelse i stue kan der konstateres revner i gulvklinker ved det sydvestlige hushjørne. Note: Det skønnes at revnerne er opstået i
--	---

	forbindelse med overgang imellem fundamentsblokke og selve gulvkonstruktionen i stuen. Karakter K2. Ad pkt. 9 – Afdækninger på læmure: Den bygningssagkyndige har ikke bemærket løse tagsten på læmure. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2005 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 3.3: Læmure Ved læmur imellem bygning A og bygning B kan der konstateres, at afdækningspladen af zink sidder løs, samt at afdækningspladen ikke helt dækker murværket. Karakter K2. Læmur mod stue ved sydvendt terrasse har lodret og vandret revne som følge af sætning af læmur. Fritstående læmur mod syd har på sydsiden enkelte løstsiddende fuger. Karakter K1. Ad pkt. 10 – udvendigt murværk: Den bygningssagkyndige har ikke bemærket revnerne i muren i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2005 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 3.1: Facader/gavle Vestvendt mur mod stue ved tagedløb er lidt misfarvet p.g.a. tidligere overløb fra tagrende/tagedløb. Murværk har enkelte steder salpeterudslag. Note: Salpeterudslaget er tilfældig fordelt, og der kan ikke angives nogen entydig årsag hertil. Karakter K0. Ad pkt. 11 – Kælder: Den bygningssagkyndige henviser til den fremsendte korrespondance hvori han gør
--	---

	opmærksom på, at kældervæggene indvendigt var beklædt med træ, og at der i øvrigt manglede diverse færdiggørelsesarbejder. Den bygningssagkyndige bemærkede ikke, at kælderen var fugtig. Den bygningssagkyndig har ingen bemærkninger i tilstandsrapporten af den xx.xx.2005. Ad pkt. 12 – Badeværelse i kælder: Den bygningssagkyndige henviser til den fremsendte korrespondance hvoraf det fremgår, at der kun skulle være forberedt for toilet i kælderen. Den bygningssagkyndig har ingen bemærkninger i tilstandsrapporten af den xx.xx.2005. Ad pkt. 13 – Loft i stue: Den bygningssagkyndige har ikke bemærket forholdet i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har ingen bemærkninger i tilstandsrapporten af den xx.xx.2005. Ad pkt. 14 – Vandindtrængen i tagkonstruktion: Den bygningssagkyndige har ikke bemærket forholdet i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2005 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 8.1: Tagbelægning/rygning Ved afslutning af tagbelægning henholdsvis imod øst og imod vest kan der konstateres, at tagstenene ikke er ført ud over vindskebrædderne. Note: Der er risiko for at vindskebrædderne bliver opfugtet af vejrliget, og de er dermed udsatte for råd. Karakter K3. På sydvendt tagflade over stue kan der
--	--

	konstateres 1 enkelt betontagsten som er revnet. Note: Tagstenen bør straks udskiftes. Karakter K3. Pkt. 8.5: Udvendigt træværk Afslutning imellem ny tagbelægning og vindskebrædder er generelt for dårlig, således at der er risiko for indtrængning af fygesne og regnvand. Karakter K2. Pkt. 8.6: Tagrender/tagnedløb Tagrende mod syd har bagfald hen imod det sydvestlige hushjørne. Karakter K2.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var overskyet og det regnede en smule på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1994. Ejendommen er opført med facader i gule mursten. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær og tagdækningen er betontagsten på undertag. Der er tilhørende garage, udhus og carport. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 2 gange før købet. Ejendommen købes den xx.xx. 2005 og overtages den xx.xx. 2005. I klageskemaet er fejlagtigt angivet overtagesdag til den xx.xx. 2007. Klager forklarer: Umiddelbart efter indflytningen ser klager, at der er fugt i skabene i badeværelset og i bryggers. Yderligere finder klager ud af, at fyret er

	utæt og defekt, og der købes en ny gaske- del. Klager opdager et stykke tid efter indflytning, at der er fugtigt i kælderen. Herefter gennemgår klager ejendommen, og der udfærdiges en samlet klageliste og sagen opstartes herefter ved kontakt til den bygningssagkyndige, forsikringsselskabet og Ankenævnet. Forsikringsselskabet der har tegnet ejerskif- teforsikring har besigtiget ejendommen, og har udfærdiget skadesrapport.
--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Inventar	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende klagerens Bilag 1 med nævnte klager, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 4 + 5 – ødelagt inventar Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skabet i bryggers var blevet udskiftet hvorfor skønsmanden ikke kan konstatere skade. 2. Skønsmanden kunne se, at Melaminbelægningen var slået fra på den nederste hylde i skabet i badeværelset. Ligeledes kunne ses, at klager havde lagt en aluminiumsplade på den øverste hylde for at skjule skaden.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt forholdet var til stede på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten, idet en pludselig utæthed i installationerne kan få belægningen til at slå fra.
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	Skønsmanden vurderer, at følgende udbed-

incl. moms :	ringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af 2 stk. hylder i skabet i badeværelset. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.400,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 13 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til: Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 700,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en længere klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. El-installationer	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende klagerens Bilag 1 med nævnte klager, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 6 – Installationer i køkken/alrum og bryggers. Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne ved loftslemmen se, at der var udført 2 gange trælofter, idet der ikke var udført inddækning rundt langs med lysningen. 2. Skønsmanden kunne ved at se ind i

	mellemrummet mellem de 2 lag lofter se, at der var ført ledninger ned fra loftsdåsen i det øverste lag brædder og ned til lampestedet i det underste lag brædder.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at det er umiddelbart synligt og konstaterbart at der er dobbelte lofter i bryggers og at installationen til lampestedet er udført forkert. 2. Skønsmanden vurderer også, at man ikke umiddelbart kan konkludere, at der ligeledes skulle forekomme dobbelte lofter i køkken/alrum. Skønsmanden vurderer dog, at "ulovlig" installation skal angives ved karakteren UN, og såfremt dette var blevet anført i tilstandsrapporten ville det dobbelte loft i køkken/alrum sandsynligvis være blevet opdaget.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, 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 forlængerringe til loftsdåserne i køkken/alrum og bryggers. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 5.000,00 incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer ikke, at der kan beregnes forbedringsudgift af denne udgift, idet forholdet omhandler en ulovlighed. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 0,00 incl. moms

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en længere klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 3. VVS-installationer	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende klagerens Bilag 1 med nævnte klager, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 7 – Gulvvarme Spørgsmål 8 – Defekt kedel Spørgsmål 25 – Lugt fra kloak Spørgsmål 28 – Vandpåfyldning på kedel Spørgsmål 33 – Manglende gulvvarme Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne ikke umiddelbart konstatere skader eller andet ved de nævnte forhold.
Ad 3. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige skal foretage afprøvning af VVS-installationer, herunder gulvvarmesystemer, kloaksystem og ej heller kedelsystemet i forbindelse med udfærdigelse af en tilstandsrapport. 2. Skønsmanden vurderer, at disse oplysninger skal fremgå af sælgeroplysningerne. I sælgeroplysningerne er angivet, at der fyldes vand på anlægget ca. 1 gang pr. måned.

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 angiver som følge heraf ingen udbedringsomkostninger til dette punkt.
Ad 3. Forbedringer:	Skønsmanden henviser til sit svar ovenfor.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Skønsmanden henviser til sit svar ovenfor.
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Klinker med manglende vedhæftning	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende klagerens Bilag 1 med nævnte klager, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 12 – Vedhæftning af klinkegulve Spørgsmål 46 – Klinkegulv under trægulv Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne konstatere, at der manglede vedhæftning af ca. 60 % af klinkerne på gulvet i det store badeværelse. 2. Skønsmanden kunne konstatere, at der manglede vedhæftning af ca. 20 % af klinkerne på gulvet i det lille badeværelse. 3. Skønsmanden kunne konstatere, at der manglede vedhæftning af ca. 10 % af klinkerne på gulvet i bryggers.

	4. Skønsmanden kunne konstatere, at der manglede vedhæftning af ca. 60 – 80 % af klinkerne på gulvet i køkken/alrum. 5. Skønsmanden kunne konstatere, at der manglede vedhæftning af ca. 60 % af klinkerne på gulvet i værelse. 6. Skønsmanden kunne se, at der var en revnet gulvclinke i det sydvestlige hjørne i køkken/alrum. Skønsmanden kunne ligeledes se fine revner flere steder i fugerne mellem klinkerne. I køkken/alrum kunne ses og mærkes ujævnheder på gulvet, idet gulvklinkerne ikke var lagt præcist i forhold til hinanden. 7. Skønsmanden kunne ikke ved en visuel gennemgang lokalisere hvorvidt der befandt sig klinkegulve under trægulvet i gangen.
Ad 4. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at forholdet med manglende vedhæftning af klinkerne er meget omfattende, hvorfor den bygningssagkyndige burde have bemærket forholdet. 2. Skønsmanden vurderer dog også, at der ikke er nærliggende risiko for skade hvor der er en mindre del klinker med manglende vedhæftning, herunder i det lille badeværelse og i bryggers. 3. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige har haft mulighed for at kunne lokalisere eventuelt klinkegulv under trægulvet i gangen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, 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. Skønsmanden angiver omkostningerne til udbedring i det store badeværelse, køkken/alrum og i værelse: 1. Udskiftning af klinkerne på de nævnte gulve. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 60.000,00 incl. moms Skønsmanden angiver omkostningerne til udbedring i det lille badeværelse og i bryggers. 1. Udskiftning af klinkerne på de nævnte gulve. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 16.000,00 incl. moms
Ad 4. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 13 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 40% af udbedringsomkostningerne. Store badeværelse, køkken/alrum og i værelse: Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 24.000,00 incl. moms Lille badeværelse og i bryggers: Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 6.400,00 incl. moms
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en længere klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.

Ad 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Sockelpuds med revner og manglende vedhæftning	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende klagerens Bilag 1 med nævnte klager, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 13 – Defekt sockelpuds Spørgsmål 23 – Revne i sokkel Spørgsmål 32 – Afløb i indkørsel Spørgsmål 39 – Sockelpuds afskallet ved dør til garage. Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne konstatere flere områder hvor sockelpuds manglede vedhæftning. 2. Skønsmanden kunne se revne i sokkel til garagen i det nordvestlige hjørne. 3. Skønsmanden kunne se 1 afløb placeret i indkørsel. 4. Skønsmanden kunne se reparation efter afskallet puds ved dør til garagen.
Ad 5. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har beskrevet, at der enkelte steder er revner i sockelpuds i såvel Bygning A som Bygning B. 2. Skønsmanden vurderer, at revner i sokkel og sockelpuds kan udvikle sig over tid, herunder bl.a. til puds med manglende vedhæftning.

	3. Klager har oplyst, at revnen i soklen ved garagen har været skjult af en stensætning som klager efterfølgende har fjernet. 4. Klager oplyste, at der aldrig stod vand op af soklen på huset, hvorfor skønsmanden antager, at afløbet kan bortlede overfladevandet i nødvendigt omfang. Den bygningssagkyndige har oplyst, at flisebelægning har faldt ind mod soklen ved det nordvestlige hjørne. 5. Klager oplyste, at han selv havde repareret sokkelpuds ved dør til garagen.
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 :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Fjernelse af løst sokkelpuds. 2. Reparation af revner. 3. Udførelse af reparation. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 8.000,00 incl. moms
Ad 5. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 13 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 30% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 2.400,00 incl. moms
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en længere klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.

Ad 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Indvendige og udvendige døre	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende klagerens Bilag 1 med nævnte klager, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 14 – Indvendige døre Spørgsmål 41 – Fuge ved kælderdoor Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne se, at der manglede fugning omkring kælderdoor. Indvendig besigtigelse: 1. Skønsmanden kunne konstatere, at stort set alle indvendige døre bandt og havde vanskeligt ved at lukke.
Ad 6. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at forholdene har været umiddelbart konstaterbart for den bygningssagkyndige i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, 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. Justering af døre, hængsler m.v. 2. Fugning af kælderdoor. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder

	kan udføres for: Kr. 4.000,00 incl. moms
Ad 6. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 13 år, at vedligeholdelsesudgifterne og forbedringsudgifterne kan fastsættes til 60% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 2.400,00 incl. moms
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en længere klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 6. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Elastiske fuger i bruseniche	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende klagerens Bilag 1 med nævnte klager, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 18 – Fuge i bad Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne se, at fugen var revnet fra i brusenichen i badeværelset.
Ad 7. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt fugeslippet i den elastiske fuge har været til stede på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten, idet en elastisk fu-

	ge skal vedligeholdes og har en begrænset levetid.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udførelse af ny elastisk fuge. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.000,00 incl. moms
Ad 7. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 13 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 80% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 800,00 incl. moms
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en længere klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 7. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Skæve gulve og løse fodlister	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende klagerens Bilag 1 med nævnte klager, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 20 – Skævt gulv i værelse Spørgsmål 21 – Skævt gulv i værelse Spørgsmål 29 – Kold luft bag fodliste Spørgsmål 31 – Løst puds bag fodliste Spørgsmål 36 – Løse fodlister

	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne konstatere, at gulvet i værelset mod nordøst havde en større hældning mod syd og sydøst. 2. Skønsmanden kunne konstatere, at gulvet i værelset mod sydøst havde en mindre hældning mod syd og sydøst. 3. Skønsmanden kunne konstatere, at der var løse fodlister i værelser og i gang. Fodlisterne havde været fastholdt til væg med lim. Bag fodliste på gavlen mod øst i værelse var der løst puds. Skønsmanden kunne ikke mærke kold luft bag fodliste.
Ad 8. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at det kan være vanskeligt at afgøre skævheder i gulve alt efter hvorledes rummet er møbleret. 2. Klager oplyste, at han først opdagede hældningen i forbindelse med, at han monterede en reol. 3. Skønsmanden vurderer, idet stort set alle fodlister sad løse, at disse også var løse på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold angående de skæve gulve, men derimod ved forholdet med de løse fodlister.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages.

	Skønsmanden vurderer, at kun gulvet i værelset mod nordøst skal oprettes, og at skævheden af gulvet i det andet værelse ikke er så omfattende, at dette nødvendigvis gør en opretning. 1. Demontering af trægulv. 2. Opretning af underlaget. 3. Montering af nyt trægulv. 4. Fastgørelse af fodlister. Opretning af gulv i værelse: Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 17.500,00 incl. moms Fastgørelse af fodlister: Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 3.500,00 incl. moms
Ad 8. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 13 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 40% af udbedringsomkostningerne, dog kun til selve trægulvet. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 4.500,00 incl. moms Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 13 år, at vedligeholdelsesudgifterne eller forbedringsudgifterne kan fastsættes til 50% af udbedringsomkostningerne til fastgørelse af fodlisterne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 1.750,00 incl. moms
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en længere klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.

Ad 8. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Afdækninger på læmure	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende klagerens Bilag 1 med nævnte klager, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 22 – Løse tagsten på mur Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne konstatere flere løse tagsten på diverse læmure.
Ad 9. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, da omfanget af løse tagsten er rimeligt stort, at der har været løse tagsten på læmurene på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningsagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Demontering af løst tagsten 2. Genmontering af tagsten Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 6.000,00 incl. moms

Ad 9. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 13 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 40% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 2.400,00 incl. moms
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en længere klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 9. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Udvendigt murværk	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende klagerens Bilag 1 med nævnte klager, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 38 – Aftegning på facade Spørgsmål 42 – Fugt på facademur Spørgsmål 44 – Revner i murværk Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne se mindre hvide aftegninger på facademuren mod nord, specielt ved mur til garagen. 2. Skønsmanden kunne se et mindre mørkt område på facaden mod nord ud for bryggers. 3. Skønsmanden kunne se mindre revner i fuger i facaden mod syd.
Ad 10. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående:

	1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har nævnt de hvide aftegninger som salpeterudtræk. Skønsmanden vurderer ikke, at der skal gøres noget ved disse områder. 2. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt der har været et mørkt område på facaden ud for bryggers på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten. Skønsmanden kan heller ikke ved en visuel besigtigelse afgøre hvorvidt det er en opfugtning der f.eks. skyldes en utæthed i bagvedliggende installationer. 3. Da revnedannelserne i facaden de 2 steder er af meget lille omfang, vurderer skønsmanden, at disse kan overses i forbindelse med en stikprøvevis gennemgang af ejendommen.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Reparation af revner på sydfacaden. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejde kan udføres for: Kr. 2.500,00 incl. moms
Ad 10. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 13 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 40% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 1.000,00 incl. moms
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en længere klageliste vurderede

	parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 10. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 11. Kælder	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende klagerens Bilag 1 med nævnte klager, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 34 – Udluftning af kælder Spørgsmål 43 – Fugtig kælder Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden har demonteret risten foran ventil til kælderen i østgavlen. Der kunne ikke herved konstateres, at der ikke var gennemgående hul i kældervæggen. Indvendig besigtigelse: 2. Skønsmanden kunne se, at der var udført let indvendig vægbeklædning på kælderydervægge i indgang og det store kælderrum. I det lille adskilte rum var der ikke udført indvendig vægbeklædning. 3. Skønsmanden kunne her se, at der var forholdsvis store fugtaftegninger på kælderydervæggen samt på kældervæggen ind under huset. Vægpuksen afskallede også på disse vægge. 4. Skønsmanden kunne også konstatere, at der ikke var varme på kælderen.
Ad 11. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det

	foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at en kælder skal holdes opvarmet til minimum 18 - 20 °C for bedst at kunne imødegå fugtattegninger på vægge. 2. Skønsmanden vurderer også, at det lille adskilte rum virker for indelukket til at kunne modstå tegn på fugt. 3. Skønsmanden vurderer, da huset er beliggende lavere end vej og indkørsel, at der sandsynligvis kan trænge vand ind under belægningen og derved være medvirkende til fugttransport gennem kældervæggen. 4. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt der på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten var tegn på fugtdannelser på væggene. Væggene kunne f.eks. have været istandsat og malet forud for besigtigelsen. 5. Skønsmanden vurderer ikke, at der er noget i vejen for at etablere udluftningsventil til kælderen ved det undersøgte hul i væggen.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold. Skønsmanden vurderer dog, at den bygningssagkyndige kunne have bemærket i tilstandsrapporten, at kælderydervægge var beklædt indvendigt.
Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da årsagen til fugtforholdet ikke umiddelbart kan fastslås uden yderligere undersøgelser vurderer skønsmanden, at hans antagelse i ovennævnte pkt. 3 skal ligge til grund for udarbejdelse af udbedringsarbejderne. Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages.

	1. Der foretages opgravning langs med udvendig kældervæg. 2. Kældervæggen berappes, asfalteres m.v. 3. Der monteres drænplader langs vægge. 4. Der udføres dræn. 5. Arealet retableres. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejde kan udføres for: Kr. 47.000,00 incl. moms
Ad 11. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 13 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 25 % af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 11.750,00 incl. moms
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en længere klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 11. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Badeværelse i kælder	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende klagerens Bilag 1 med nævnte klager, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 35 – Udluftning af toilet i kælder Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne konstatere, at der ikke var udført udluftning fra toilet/bad i kælder.

Ad 12. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at der skal udføres mekanisk udluftning/ventilering af toilet/bad i kælderen. 2. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have bemærket forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udførelse af mekanisk ventilering af toiletrum i kælderen. Kanal trækkes under loft til ventil i kældervæg. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 5.000,00 incl. moms
Ad 12. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 13 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 20% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 1.000,00 incl. moms
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en længere klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 12. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Ad 13. Loft i stue	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende klagerens Bilag 1 med nævnte klager, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 40 – Revne i loft + fugt Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne se, at der var en sprække mellem 2 loftsbrædder i samlingen. 2. Skønsmanden kunne se en mindre fugtskjold ca. midt på loftet i stuen. (Se næste punkt 14).
Ad 13. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have bemærket sprækken mellem loftsbrædderne, da denne befinder sig midt i ganglinien i mellemgangen til stuen.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 13. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Demontering af et mindre antal loftsbrædder for justering af samlingerne. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.500,00 incl. moms

Ad 13. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 13 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 20% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 500,00 incl. moms
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en længere klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 13. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 14. Vandindtrængen i tagkonstruktion	Skønsmanden har i sagen valgt at anvende klagerens Bilag 1 med nævnte klager, dog kun som nummerering af de enkelte klagepunkter. Skønsmanden behandler følgende klagepunkter under dette afsnit: Spørgsmål 45 - Tagkonstruktion Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne se en mindre fugt-skjold ca. midt på loftet i stuen. Klager oplyste, at den havde været der hele tiden, og at der ikke var vand indtrængen på dette sted. 2. Klager oplyste, at der var kommet vand ind i forbindelse med stålskorstenen til brændeovnen. Denne var blevet monteret efter købet. Skønsmanden kunne ikke på dette sted se tegn på vandindtrængen. Indvendig besigtigelse i tagrum:

	Skønsmanden kunne konstatere følgende: 3. Skønsmanden kunne konstatere, at undertaget ved stålskorstenen ikke sluttede tæt til, hvorfor der kunne komme vand ind på dette sted. 4. Skønsmanden kunne også konstatere, at den udførte løsning hvor opbygningen på taget over stuen var udført, ikke havde en korrekt afslutning nederst, hvorfor eventuelt vand på undertaget kunne løbe ned i hulmuren eller ind på loftet.
Ad 14. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have bemærket forholdet vedr. pkt. 4 med den forkerte afslutning nederst ved sammenskæringen af taget. 2. Skønsmanden vurderer ligeledes, da skorstenen er monteret efter tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige ikke har haft mulighed for at beskrive forholdet pkt. 2 og 3.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold pkt. 4.
Ad. 14. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udførelse af opkant med afvanding ud på tagfladen eller på inddækningen ved opbygningen på taget. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 7.500,00 incl. moms
Ad 14. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i

	ejendommens alder på ca. 13 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 30% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 2.250,00 incl. moms
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en længere klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 14. Eventuelt	Ingen bemærkninger.