

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Ad. 1.

Taget er beskrevet som betontegltag, selvom det er et fals-tegltag, samt der mangler undertag.

Ad. 2.

I tagrum over er der konstateret våde spær og lægter i hjørnet, ligesom taget er tætnet med Rufa-kit.

Ad. 3.

I kvisten på 2. sal over soveværelset var hjørnet (væggen) på kvisten våd og blød. Fugtskjold i kvisten.

Ad. 4.

Vindue i nordvest-hjørne på 2. sal nedbrudt.

Ad. 5.

Badeværelset på 1. sal er ikke lavet efter forskrifterne og der er lavet ulovlige / forkerte afløb.
Der er bagfald på gulvet i badeværelset.

Ad. 6.

Dør til fransk altan (1. sal) utæt, der løber vand ind i regnvej, den er meget nedbrudt, samt bevokset med skimmel.

Ad. 7.

Der er dryppet vand ned fra loftet i soveværelset på 1. sal.
Der er skjolder i loftet.

Ad. 8.

Faldstammen er i kælderen gennemtæret og der trænger vand ud.
I stueetagen og på 1. sal ses flere grubetæring / punkttæring på faldstammen.

Ad. 9.

	I trapperummet bagved hoveddøren er der en skimmelvækst, der trænger frem ved gulvpanelet på væggen og under trappereposen er "resten" af den et stort skimmelangreb på muren. Ad. 10. Vaskemaskinens tilslutning til gulvafløbet i vaskerummet (i kælderen) er hugget ind i støbejernsskålen i gulvet. Ad. 11. Der trænger ved regnvejrs også vand ind gennem terrassedøren i stueetagen, denne dør er ligeledes meget nedbrudt og bevokset med skimmel. Ad. 12. Ekstra punkt – Der er en revne øverst på østgavl.
Klagers påstand:	Ad. 1. K.K. mener at forholdet burde være fremgået af tilstandsrapporten, herunder at der ikke er undertag. Tilstandsrapporten er af xx,xx, 2006, det vil sige 1 år og 9 måneder gammel, i forhold til syns- og skønsbesigtigelsen. Ad. 2. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. K.K. oplyste, at (forholdet er dækket af K.K.'s Husforsikring og kravet går på selvriskoen på kr. 1.450,-). Ad. 3. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. (K.K. oplyste, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen og kravet går på selvriskoen på kr. 10.000,-). Ad. 4. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 5. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i

	tilstandsrapporten. (K.K. oplyste, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen og kravet går på selvriskoen på kr. 10.000,-). Ad. 6. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. (K.K. oplyste, at forholdet er dækket af Husforsikringen og kravet går på selvriskoen på kr. 1.450,-). Ad. 7. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 8. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. (K.K. oplyste, at i kælderen er forholdet dækket af ejerskifteforsikringen, hvorfor kravet her kun går på selvriskoen på kr. 10.000,-). Ad. 9. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 10. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 11. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 12. K.K. mener at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. B.B. forklarede, at han havde klikket / tastet forkert i EDB-programmet og at forholdet næppe kan kaldes en skade. Ad. 2. Ved B.B.'s besigtigelse xx 2006 var der ingen tegn på opfugtninger, ligesom sælger oplyste, at taget var tæt.

	Ad. 3. Ved B.B.'s besigtigelse xx 2006 var der ingen tegn på opfugtninger, ligesom sælger oplyste, at taget var tæt. Ad. 4. B.B. havde ikke konstateret direkte nedbrudt træ ved vinduet, dog henviste til tilstandsrapporten. Ad. 5. B.B. oplyste, at gulvafløbet er udført jfr. byggeskik og der konstateredes ingen tegn på skader heraf. Ad. 6. Ved B.B.'s besigtigelse konstateredes ingen vandindtrængning. Ad. 7. Ved B.B.'s besigtigelse konstateredes ingen vandindtrængning. Ad. 8. B.B. (og K.K.) oplyste, at der havde været opstillet reoler – opmagasinering m.m. i området ved faldstammen i kælderen, hvorfor forholdet ikke havde været synligt. Ad. 9. Ved B.B.'s besigtigelse var der ikke mere misfarvning m.m. på kældervægge, end hvad der må forventes på en kælder fra den tid. Ad. 10. B.B. oplyste, at tilslutning til vaskekælderens gulvafløb er jfr. datidens byggeskik. Ad. 11. B.B. havde ikke konstateret vandindtrængning ved hans besigtigelse i xx 2006. Ad. 12. B.B. erindrede ingen revne ved hans besigtigelse i xx 2006.
--	---

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, let skyet, 8°C.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. ----	Ad. 1. Tagdækningen er ikke den oprindelige. Det er et tegltag, dækket med fals-tagsten og ud fra inddækninger m.m. og teglstenene, skønnes det udlagt for 9 – 13 år siden. Se billede 2. Det var ikke muligt endeligt at bestemme hvilket fabrikat af fals-tagsten, der var tale om, men jfr. besigtigelse af ekstra tegl, som K.K. havde i kælderen, kunne det konkluderes, at der er tale om en fals-tagsten, med skumgummi-fuge, det vil sige en tagsten der ikke skal understryges og kan lægges uden undertag, når der er god hældning som her. Det har i midlertidig vist sig, at disse fals-tagsten ikke er 100 % tætte, eventuelt lægges skumgummi-fugen forkert, den mangler eller ved nogle typer bliver de fugtsugende, hvorfor systemet ikke er særlig anvendt ved tegltagsten længere. Ved besigtigelsen konstateres ingen synlige utætheder af tegldækningen og det er ikke muligt at se / vurdere, hvorledes fugesystemet er lagt, uden destruktive indgreb i tagdækningen, løsne sten m.m. Se billede 3. Ad. 2. I tagrummet, der kun kunne besigtiges i området omkring loftslemmen, er taget opbygget med lægter, for underlag for teglstenene og ved rygning – grater er der udlagt Rufa-kit for underlag – fastgørelse af rygningsssten, jfr. byggeskik. Mod østgavlen bemærkedes et mindre stykke misfarvet lægte mod syd.

	Se billede 4. Ved prøvestikning var lægten tør ved fugtmåling, men der bemærkedes lidt nedbrudt træ ved lægte-enden. Ad. 3. På 2. salen i værelset mod syd-øst bemærkedes fugtskjold og løbere til venstre ved kvisten. Se billede 5. Forholdet var tørt ved fugtmåling og ejer oplyste de ikke havde set – målt fugt siden deres undersøgelse primo 2007. Ad. 4. Vinduet i kvisten mod nord-vest skønnes at være det oprindelige. Ved besigtigelsen fremstod det med lidt løs kit, misfarvning / afskalning, men hård og fast ved prøvestikning, uden væsentlig nedbrydning eller lignende, bortset fra ælde. Se billede 6. Ad. 5. Det lille badeværelse på 1. sal er udført med fliser på gulvet og på vægge i brusenichen. Afskærmet med almindelig forhæng. Brusenichen har eget gulvafløb og der er ekstra gulvafløb udenfor brusenichen, ved toilettet. Se billede 7. Bag toilettet ses indstøbte rør- og afløbsinstallationer i gulvet. Ved besigtigelsen konstateredes ved måling, at gulvafløbet er lidt "højt" placeret og der er mindre bagfald ind mod bagvæggen. Gulvafløbet i brusenichen er korrekt udført, men det 2. gulvafløb har frie betonkanter over afløbsskål og op til risten. Se billede 8.
--	---

	Dette er jfr. tidligere tiders byggeskikke, men har aldrig været en korrekt løsning. Der ses ingen væsentlige skader / tæring på de dels nyere, dels ældre VVS-installationer, bortset fra normal ælde. Ad. 6. Den franske altandør på 1. sal er fra 1975, jfr. produktionsnr. i termoglassene. Der er tale om en standard-dør, med hensyn til opbygning, det vil sige opkant på dørtrin, vandnæse, listeafskærmning m.m. Ved besigtigelsen konstateredes delamineringer / sprækker m.m. i samlinger af træet, men direkte nedbrudt træ kun i meget begrænset omfang. Se billede 9. Årsagen til vandskaden skønnes primært at være placeringen "stik syd", på 1. sal mod nærmest "åbent" land (by) og i specielle tilfælde vil slagregn blive presset ind. Forholdet skønnes vanskeligt at ændre ved den nuværende dør, idet der er tale om en standard-dør. Årsagen til delaminering skønnes primært at være periodevis mangelfuld vedligeholdelse – overfladebehandlinger, samt ælde, idet døren nu er over 30 år gammel. Det blev oplyst ved syns- og skønsforretningen, at huset generelt var istandsat, nymalet i forbindelse med salget, det vil sige seneste overfladebehandling skønnes udført for ca. 2 år siden. Ad. 7. Ved besigtigelsen kunne konstateres vandskjolder i loftet på 1. sal. De var tørre ved fugtmåling. Se billede 10. Ad. 8. Faldstammen skønnes generelt at være den
--	--

	oprindelige. I kælderen konstateredes flere grove tæringers på stamme og afgreninger. Se billede 11. Det blev oplyst, at ved faldstammen der nu er fuld synlig, havde været en del opmagasineringer ved B.B.'s besigtigelse og K.K.'s køb af huset. Ejerskifteforsikringen dækker skaden. I stueplan bemærkedes enkelte tæringers, udblomstringer og løbere på 2. afgrening. Se billede 12. Faldstammen er oplyst som rimelig nymalet ved B.B.'s besigtigelse. På 1. sal bemærkedes ligeledes rust-udblomstringer på den indmurede faldstamme, på det skrå stykke under loft. Se billede 13. Faldstammen er oplyst som rimelig nymalet ved B.B.'s besigtigelse. Ad. 9. I hovedtrappe-rummet kan ses mindre lettere misfarvning 5 – 10 cm nederst ved fodpanelet på et mindre stykke til venstre for hoveddøren. Der målttes ingen forøget fugt p.t. ved fugtmåling. I kælderen, under trappen, bemærkedes større områder med misfarvninger, ligeledes på en del af øvrige kældervægge. Se billede 14 og 15. Kælderen er generelt ikke istandsat og fremstår som en ældre kælder i rå stand. K.K. har fået foretaget en undersøgelse der konkluderer, at der er tale om skimmelsvampe.
--	--

	Overordnet set vurderer syns- og skønsmanden, at kælderen ikke fremstår i "værre" stand end en "normal" kælder fra den tid og at de mørke misfarvninger, der altid vil være i en ikke istandsat kælder (fra den tid), altid vil være en form for skimmelsvampe, idet de er alle steder, selv i vores mad. I den forbindelse skal man ligeledes være opmærksom på, at det usunde for mange er skimmel i vækst, det vil sige forholdet skal "vokse" og udvikle sig. Det ses ikke her, idet forholdet skønnes af ældre dato. Misfarvninger / skimmel i trapperummet skønnes primært at være opstået, idet der er tale om et uopvarmet område, hvor overfladen hurtigt afkøles til et niveau, hvor den kan sammenlignes med den underliggende kældervæg, hvorved der kan dannes skimmel. Selvom det i dette tilfælde er oplyst, at defekt udvendig regnvandsbrønd, ekstra grundfugt m.m. er årsagen, så vurderer skønsmanden, at disse ting kun har forøget forholdet og at det altid vil være vanskeligt helt at undgå misfarvninger / skimmel i ældre huse (nær jorden). (Koldtvandsledninger under trappen bør ligeledes kondensisoleres for at reducere afkøling i området). På kældervæggene skønnes årsagen til misfarvninger / skimmel primært at være normal grundfugt, der altid trænger igennem fundamenterne m.m., idet de / samlinger m.m. ikke er fugtsikrede, jfr. datidens byggeskik. Mod nord skønnes fugten lidt forøget, idet soklen dels er støbt, dels med teglsten, der er mere fugtsugende end beton (eventuelt på grund af terræn er blevet hævet på et tidspunkt).
--	--

	Ad. 10. I vaskekælderen var gulvafløbet dækket af rist, der var vanskeligt at åbne, men blev løsnet med værktøj. I den oprindelige afløbsskål var der skåret ud for en senere tilslutning, p.t. vaskemaskinen. Se billede 16. Forholdet var normal byggeskik, men har aldrig været korrekt og sådan en løsning har aldrig været helt tæt. Ad. 11. Terrassedøren i stuen er fra 1975, jfr. produktionsnr. i termoglassene. Der er tale om en standard-dør, med hensyn til opbygning, det vil sige opkant på dørtrin, vandnæse, listeafskærmning m.m. Ved besigtigelsen konstateredes delamineringer / sprækker m.m. i samlinger af træet, men direkte nedbrudt træ kun i meget begrænset omfang. Se billede 17. Årsagen til vandskaden skønnes primært at være placeringen "stik syd", mod nærmest "åbent" land (by) og i specielle tilfælde vil slagregn blive presset ind. Forholdet skønnes forøget på grund af opsprøjt fra udvendigt trappetrin. Forholdet skønnes vanskeligt at ændre ved den nuværende dør, idet der er tale om en standard-dør. Årsagen til delaminering skønnes primært at være periodevis mangelfuld vedligeholdelse – overfladebehandlinger, samt ælde, idet døren nu er over 30 år gammel. Det blev oplyst ved syns- og skønsforretningen, at huset generelt var istandsat, nymalet i forbindelse med salget, det vil sige seneste overfladebehandling
--	--

	skønnes udført for ca. 2 år siden. Ad. 12. På østgavlen bemærkedes en revne øverst mod nord-øst. Se billede 18. Revnen er i forskellingen – samlingen mellem afslutning af tag og gavl. Revnen skønnes opstået i forbindelse med at taget arbejder, over årstiden og i storme m.m. og er på et sted de typisk opstår. Revnen skønnes uden konstruktiv betydning.
Ad 1. Konklusion:	Ad. 1. Selvom K.K. er i tvivl om hvor mange gange der er kommet vand ind siden de konstaterede det i xx 2007, skønnes tagdækningen ikke at være tæt overfor primært fygesne, ud fra fugesystemet. Det skønnes derfor nødvendigt, at nedtage det eksisterende tegltag og forsyne det med et undertag. Det skønnes at teglsten kan genanvendes, såfremt de kan godkendes til et undertag, ligesom en del af de udførte inddækninger eventuelt kan genanvendes. Ad. 2. Det skønnes at årsagen til den påbegyndende nedbrudte lægte-ende dels er at fals-tagstenene ikke er tætte ved slagregn, dels kan Rufa-kitten holde lidt ekstra på fugten. Rufa-kit er et normalt materiale til tætning ved rygning / grater, men kan ved uheldig indbygning holde noget ekstra på fugten, som i dette tilfælde. Ad. 3. Årsagen til vandindtrængning skønnes dels at være slagregn, der er trængt ind ved den udførte inddækning på / ad kvisten, dels kan

	det ikke udelukkes, at slagregn / fygesne trænger ind andre steder i tagkonstruktionen og så viser sig ved kvist – ovenlys m.m., som her. Ad. 4. Vinduet trænger til normal vedligeholdelse, kit – overfladebehandling m.m. Ad. 5. Vedrørende rør-gennemføringer gennem gulvet m.m., er det korrekt, at der i dag ikke må føres rør igennem, uden en form for afdækning. Installationen skønnes udført ud fra tidligere tiders byggeskik. Ud fra en risikovurdering mener syns- og skønsmanden mener ikke, at der er særlige nærliggende risiko for skade, gennemtæring udefra, på grund af lidt fugt / vand i området. Det skønnes mere at være en vedligeholdelses-rengøring gene, der dog skønnes at kunne reduceres væsentligt ved en bedre placering / brug af forhænget. Vedrørende gulvafløbet bør betonkanten slibes til og eventuelt forsegles med Epoxy, Silikone eller lignende, en løsning som forsikringsselskaberne typisk kan godkende og når der så etableres nyt badeværelse, kan det skiftes. Der målttes ingen forøget fugt i gulvet ved besigtigelsen og syns- og skønsmanden skønner ikke der er nærliggende risiko for skade. Ad. 6. Forholdet med periodevis vandindtrængning skønnes ikke muligt at ændre ved nuværende dør, idet der som bekendt er tale om en standard fransk altandør. Der vil kun kunne udføres interimistiske ikke godkendte løsninger, som større – afskåret
--	---

	vand- / drypnæse og så videre. På grund af konstruktionen, skønnes døre ikke at kunne repareres i samlinger m.m. og restlevetiden er derfor få år ved almindelig vedligeholdelse. Ad. 7. Idet vandskjolderne er tørre ved fugtmåling, skønnes der at være tale om periodevis fugtindtrængning og det hænger sammen med tagets - tagdækningens konstruktion, nævnt under punkt 1. Ad. 8. På grund af antallet og omfanget af tæringer, samt det oplyses at der kan trænge vand ud, skønnes det ikke tilstrækkeligt med lokale reparationer, der ej heller er VA-godkendte. Det vil derfor være nødvendigt, at udskifte faldstammen i kælderen. I stueplan er der tale om synlige tæringer på 2 afgreninger og det skønnes at disse kan skiftes / repareres lokalt. På 1. sal vil det være nødvendigt, at udskifte en del af faldstammen. Ad. 9. For at reducere forholdet, skal defekt kloak udbedres – udenfor Ordningen. Vil man yderligere reducere grundfugt-tilførslen til kælderen, må man rette sig efter anbefalingen i den udførte skimmelundersøgelse. Syns- og skønsmanden vil dog nævne, ud fra tilsvarende sager, at undersøgelsens konklusion om at det eventuelt kan påvirke indeklimaet i stueplan, ikke nødvendigvis vil være den samme konklusion som et andet undersøgelsesfirma ville komme frem til, ud fra de begrænsede misfarvninger, men syns- og skønsmanden er ikke skimmel-ekspert.
--	---

	Ad. 10. Den udførte tilslutning skønnes ikke tæt og vil opfugte den underliggende jord m.m. unødvendigt. Det skønnes ikke muligt, at tætne den eksisterende tilslutning forsvarligt, hvorfor det vil være nødvendigt, at udskifte gulvafløbet. Ad. 11. Forholdet med periodevis vandindtrængning skønnes ikke muligt at ændre ved nuværende dør, idet der som bekendt er tale om en standard terrassedør. Der vil kun kunne udføres interimistiske ikke godkendte løsninger, som større – afskåret vand- / drypnæse og så videre. På grund af konstruktionen, skønnes døre ikke at kunne repareres i samlinger m.m. og restlevetiden er derfor få år ved almindelig vedligeholdelse. Ad. 12. Revnen bør kradses ud og fuges op, så man bl.a. reducerer unødvendig fugtpåvirkning. Det må forventes at den kommer igen, ud fra husets konstruktion.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ad. 1. Det er en fejl, at B.B. har afkrydset betontagsten, i stedet for teglsten. Dette har dog ingen indflydelse på skadesårsagen, idet det er fugesystemet, der ikke skønnes tæt. En beskikket bygningssagkyndig kan ikke vurdere / bestemme fugesystemet i fals-tagsten uden destruktive indgreb, eller såfremt der er tydelige vandskjolder, på vægge – lofter m.m. Syns- og skønsmanden kan ikke vurdere hvorvidt nogle af de efterfølgende konstateret skjolder har været synlige ved

	B.B.'s besigtigelse, men kan forholde sig til at sælger oplyste, at taget var tæt. Ad. 2. Ved besigtigelsen bemærkedes enkelte skjolder på lægter ved taglem, samt dem mod øst. Det kan ikke vurderes hvor tydelige de har været ved B.B.'s besigtigelse, at de burde være nævnt i tilstandsrapporten, det var dog næsten umuligt at komme ud og prøvestikke i den nedbrudte lægte-endestykke på grund af pladsforhold, antenne m.m., hvorfor det nedbrudte træ næppe ville blive registreret, når ikke man har en øget formodning om utætheder i det forholdsvis nyere tag. Ad. 3. Syns- og skønsmanden kan ikke sige om vandskjolderne var til stede ved B.B.'s besigtigelse. Idet K.K. først har konstateret det, da der først kom vand ind, har de ikke været så tydelige, som de er nu. Ad. 4. I B.B.'s tilstandsrapport, side 6/13, er nævnt punkt 4.2 – K2 <i>"Nogle af vinduerne trænger til afrensning, gennemgang af kitfalse og overfladebehandling"</i>. Denne karakter / tekst skønnes fuldt ud, at beskrive forholdet. Ad. 5. Vedrørende rør-gennemføringer m.m. skønnes det i orden, at B.B. ikke har nævnt noget i tilstandsrapporten, idet de godt nok er i badeværelset, men placeret modsat brusenichen. Vedrørende gulvafløb burde B.B. have registreret forholdet og nævnt det i tilstandsrapporten med karakteren K1 eller K3, afhængig af vurderingen af nærliggende risiko for skade.
--	--

	Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade, idet gulvafløbet har været benyttet i flere år, uden tegn på skader. Vedrørende faldet på fliserne ved det 2. gulvafløb, der er den "sekundære" del af badeværelset, skønnes det ikke en fejl ikke at se det visuelt, idet fokus er på brusenichen, hvor der allerede er opkant og gulvafløb. Ad. 6. Vedrørende tilstanden af døren har den tydeligvis været i bedre vedligeholdet stand (nymalet) ved B.B.'s besigtigelse i xx 2006 end ved syns- og skønsforretningen i xx 2008. Generelt fremstår døren ikke meget ringere end tilsvarende 33-årige udvendige døre, der trænger til vedligeholdelse, hvorfor det ikke kan siges, hvor tydelig den påbegyndende delaminering m.m. var. Kunne den ses burde den være nævnt med K1 og teksten, <i>"påbegyndende delaminering i bunden af fransk altandør"</i>. B.B. oplyste, at han havde besigtiget dørene, hvilket også fremgår af tilstandsrapporten, hvor punkteret termoglas i døren er nævnt. Vedrørende vandindtrængning ved døren ses enkelte små skjolder på gulvet, men disse var tørre ved fugtmåling og B.B. vil ikke kunne vurdere om de er fra nuværende fransk altandør eller den oprindelige. Idet sælger ikke har oplyst noget om vandindtrængning, skønnes forholdet ikke en fejl. Ad. 7. Idet loftet er malet efter B.B.'s besigtigelse og K.K. ikke kan erindre om der var tidligere vandskjolder, skønnes der ikke at være tale om en fejl fra B.B.'s side.
--	---

Ad. 8.

Såfremt faldstammen har været skjult ved B.B.'s besigtigelse af forholdet i 2006, er det i orden at B.B. ikke har nævnt forholdet.

I stueplan og på 1. sal har der været tale om nymalede faldstammer og idet tæringes primært kommer indvendig fra, skønnes det vanskeligt at se disse lokale gruppetæringes, samt mærke dem (stikprøvevis besigtigelse), hvis der er foretaget afslibning / afrensning før malerbehandling.

Det er derfor syns- og skønsmandens opfattelse, at ejerskifteforsikringen også bør dække i disse tilfælde.

Syns- og skønsmanden vil dog gøre opmærksom på, at påbegyndende tæringes på faldstammen – stueplan, er nævnt i den tidligere tilstandsrapport fra 2003, hvorfor det er syns- og skønsmandens opfattelse, at B.B. burde være ekstra opmærksom på forholdet og som minimum have nævnt at der var meget opmagasinering i kælderen, under punkt 2, side 6 i tilstandsrapporten.

Ad. 9.

B.B. har i tilstandsrapporten konstateret "forhøjet" fugt i kældergulvet og skønnet, at det er normalt for bygninger af denne årgang og med dette byggesæt.

Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at dette er tilstrækkeligt, ud fra Huseftersynsordningen, idet misfarvninger m.m. på vægge ikke er bygningens relative skader, når der ikke er tale om afskallet puds, revner eller lignende.

Her er tale om en ældre kælder.

Hvor synlig den mindre misfarvning ved hoveddøren har været ved B.B.'s besigtigelse, kan syns- og skønsmanden ikke vurdere.

Ad. 10.

B.B. burde have registreret forholdet og

	nævnt det i tilstandsrapporten med karakteren K1 eller K3, afhængig af vurdering af nærliggende risiko for skade og / eller der er tale om en kælder. Idet der er tale om en skadet utæt tilslutning fra en vaskemaskine, vurderer syns- og skønsmanden den til karakteren K3. Ad. 11. Vedrørende tilstanden af døren har den tydeligvis været i bedre vedligeholdet stand (nymalet) ved B.B.'s besigtigelse i xx 2006 end ved syns- og skønsforretningen i xx 2008. Generelt fremstår døren ikke meget ringere end tilsvarende 33-årige udvendige døre, der trænger til vedligeholdelse, hvorfor det ikke kan siges, hvor tydelig den påbegyndende delaminering m.m. var. Kunne den ses burde den være nævnt med K1 og teksten, <i>"påbegyndende delaminering i bunden af terrassedør"</i>. B.B. oplyste, at han havde besigtiget dørene, hvilket også fremgår af tilstandsrapporten, hvor punkteret termoglas i døren er nævnt. Vedrørende vandindtrængning ved døren ses enkelte små skjolder på gulvet, men disse var tørre ved fugtmåling og B.B. vil ikke kunne vurdere om de er fra nuværende terrassedør eller den oprindelige. Idet sælger ikke har oplyst noget om vandindtrængning, skønnes forholdet ikke en fejl. Ad. 12. Hvis den var synlig ved B.B.'s besigtigelse, burde han have registreret den og givet den karakteren K1. Syns- og skønsmanden kan ikke vurdere om den har været synlig ved B.B.'s besigtigelse, idet den sagtens kan være opstået
--	---

	efterfølgende.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ad. 1. Omkostningerne til nedtagelse af eksisterende tegltag, lægter m.m. oplægges i depot, montering af nyt undertag, lægter, tegl m.m., samt genanvendelse af inddækninger i bedst muligt omfang, skønnes til. Kr. 140.000,-. Stillads, inkl. gavl. Kr. 50.000,-. Ad. 2. Omkostningerne til udskiftning af mindre lægte ved valm – øst, skønnes til. Kr. 2.000,-. Stillads skønnes til. Kr. 10.000,-. Eventuelt kan arbejdet udføres af 2 mand fra stige. Ad. 3. Omkostningerne til eftergang / udskiftning af inddækningen m.m. ved kviste – syd, skønnes til. Kr. 20.000,-. Stillads skønnes til. Kr. 8.000,-. Ad. 4. Omkostningerne til gennemgang af vinduet, kitfalse og 2 gange overfladebehandling, skønnes til. Kr. 2.500,-. Ad. 5. Omkostningerne til afslibninger – forsegling af eksisterende gulvafløb, skønnes til. Kr. 3.000,-. Såfremt forsikringsselskabet ikke kan godkende det, skønnes omkostningerne til en udskiftning i nærværende tilfælde til. Kr. 6.000,-.

	Omkostningerne til at ændre faldet på gulvet og etablere afdækning ved rør-gennemføringer, skønnes til. Kr. 8.000,-. excl. ændring af vægfliser. Ad. 6. Udskiftning af eksisterende fransk altandør og montering af ny, skønnes til. Kr. 18.000,-. excl. evt. lift / stillads. Ad. 7. Omkostningerne til maling af soveværelsesloftet, skønnes til. Kr. 5.000,-. Ad. 8. Omkostningerne til udskiftning af faldstammen i kælderen, skønnes til. Kr. 12.000,-. Omkostningerne til lokale reparationer i stueplan og på 1. sal, skønnes til. Kr. 15.000,-. excl. efterfølgende overfladebehandling m.m. af bygningsdele (normal vedligeholdelse). Ad. 9. For en eventuel reducere af grundfugt. Omkostningerne til sænkning af terræn, etablering af omfangsdræn, samt afhugning / afrensning af misfarvet puds på kældervæggene, skønnes til. Kr. 150.000,-. Ad. 10. Omkostningerne til udskiftning af gulvafløb i vaskekælderen, skønnes til. Kr. 8.000,-. Ad. 11. Udskiftning af eksisterende terrassedør og montering af ny, skønnes til.
--	--

	Kr. 18.000,-. excl. evt. lift / stillads. Ad. 12. Omkostningerne til en udbedring af revnen / øverst gavl, skønnes til. Kr. 4.000,-.
Ad 1. Forbedringer:	Ad. 1. Idet tagdækningen er nyere, sættes forbedring kun til 20 %. Ad. 2. Forbedring 0 %. Ad. 3. Forbedring 0 %. Ad. 4. Forbedring 0 %. Ad. 5. Forbedring 0 %. Ad. 6. Forbedring 90 %. Ad. 7. Forbedring 0 %, idet lofter var nymalet. Ad. 8. Forbedringer: Kælderen 90 %, ud fra ælde. Stueplan + 1. sal 0 %, lokale reparationer. Ad. 9. Forbedring 90 %. Ad. 10. Forbedring 90 %. Ad. 11. Forbedring 90 %. Ad. 12. Forbedring 0 %.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ad. 1. Ingen. Ad. 2. Ingen. Ad. 3. Ingen. Ad. 4. Ingen. Ad. 5. Ingen. Ad. 6. Ingen. Ad. 7. Ingen. Ad. 8. Ingen. Ad. 9. Ingen. Ad. 10. Ingen. Ad. 11. Ingen. Ad. 12. Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	