

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fundamenter og sokler 2. Yder- og indervægge 3. Vinduer og døre 4. Gulvkonstruktion og gulve 5. Tagkonstruktion 6. Bad/toilet og bryggers 7. VVS-installationer 8. El-installationer
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene korrekt i tilstandsrapporten. Klager mener også, at der er flere punkter der ikke er nævnt i rapporten. 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 – Fundamenter og sokler: Den bygningssagkyndige mener, at forholdet vedr. fald på terræn samt de løse klinker på fortrappen er nævnt korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2007 på side 8 nævnt følgende: Pkt. 1.1: Udvendigt terrænfald Fald ind mod bygningen, risiko for opfugtning af gulve og tilstødende bygningsdele fra overfladevand. Karakter K0. Pkt. 1.3 Udvendige trapper Enkelte klinker har ikke vedhæftning på trappe. Karakter K1.

Ad pkt. 2 – Yder- og indervægge:

Den bygningssagkyndige mener ikke, at der på opførelsestidspunktet var krav om, at der skulle udføres inddækning på mur ved rem. Den bygningssagkyndige har ikke nævnt den manglende rist i væggen på udhuset, den manglende sålbænk og de mindre skader i fuger, da han gør opmærksom på, at carport og udhus er undtaget fra tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx..2007 på side 6 under pkt. 4 i bemærkninger nævnt følgende:

4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger ?

Udhus har ingen større bygningsværdi og derfor ikke medtaget i rapporten.

Den bygningssagkyndige har herefter afkrydset "ja" feltet og angivet bygning C.

Under bygningsbeskrivelsen er bygning C angivet som overdækket terrasse og ikke udhus.

Der er under anvendelse angivet garage/udhus og ikke carport/udhus.

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2007 på side 8 nævnt følgende:

Pkt. 3.1: Facader/gavle

Mindre defekter i facaderne som en løs hjørnestein, enkelte fuger med defekter m.v. Karakter K1.

Ad pkt. 3 – Vinduer og døre:

Den bygningssagkyndige mener, at forholdet er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige henviser også til, at carport og udhus er undtaget fra tilstandsrapporten.

	Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2007 på side 8 nævnt følgende: Pkt. 4.1: Døre Fordør meget vejrbidt. Note: Kunne evt. eftergås, males m.v. og stadig bruges. Karakter K2. Pkt. 4.3: Fuger Enkelte fuger skal eftergås. Karakter K1. Ad pkt. 4 – Gulvkonstruktion og gulve: Den bygningssagkyndige mener, at forholdet er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten og henviser bl.a. til, at der er taget forbehold mod skader under belægninger, idet gulve herunder ikke er besigtiget. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2007 på side 8 nævnt følgende: Pkt. 6.1: Gulvkonstruktioner Gulv ud for udestuen åben i fer-not. Pergo for stort i entre, buler opad. Karakter K2. Revne i bryggersgulvet op mod den udv. dør. Karakter K1. Ad pkt. 5 – Tagkonstruktion: Den bygningssagkyndige mener, at forholdet er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige har ikke bemærket huller i taget og heller ikke, at der ikke er udført vindafstivning af tagfladerne. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2007 på side 8 nævnt følgende:
--	---

	Pkt. 8.1: Tagbelægning/rygning 99.174 Lidt mos på tagbelægning. Note: Mosbegroning bør afrenses for at forhindre fugtopsugning. Der må ved afrensning påregnes nogle skader i overfladen, samt nogle revnedannelser, som i alt giver kortere restlevetid. Karakter K1. Pkt. 8.3: Skotrender Inddækninger gaber over udestuetaget. Karakter K1. Pkt. 8.5: Udvendigt træværk ved tag Ved de udragende afskårne remender er der et hul mod tagrummet. Karakter K1. Ad pkt. 6 – Bad/toilet og bryggers: Den bygningssagkyndige mener, at forholdet er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2007 på side 8 nævnt følgende: Pkt. 9.4: Gulvafløb Gulvafløb. Rist ligger i beton og ikke på selve afløbsskålen. Note: Forsikringsselskaber accepterer normalt, at der renses og eftergås mellem rist og afløbsskål og derefter males med en gummimaling. Karakter K3. Ad pkt. 7 – VVS-installationer: Den bygningssagkyndige mener, at forholdet er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige henviser også til, at carport og udhus er undtaget fra tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2007 på side 8 nævnt følgende:
--	---

	Pkt. 10: VVS-installationer Ingen bemærkninger. Ad pkt. 8 – El-installationer: Den bygningssagkyndige mener, at forholdet er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten, idet afprøvning eller flytning af hårde hvidevarer er undtaget fra tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige har ikke bemærket det løse kabel og den løse stikkontakt. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2007 på side 8 nævnt følgende: Pkt. 11: El-installationer Ingen bemærkninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var solrigt på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1974. Ejendommen er opført med facader i gule mursten. Tagkonstruktionen er udført med gitterspær og eternittagplader. Udestuen er opført i alu-profiler med sider af 1 lag glas og tag af dobbelte PVC-plader. Der er tilhørende carport og udhus. Tagkonstruktionen er udført med bjælkespær om tagdækningen dels med eternittagplader og dels med ondulineplader. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 3 gange før købet. Under de 2 første besigtigelser var ejendomsmægleren til stede. Under den sidste besigtigelse var kun sælgeren til stede.

	Ejendommen købes den xx.xx. 2007 og overtages den xx.xx. 2007. Klager forklarer: Efter indflytning påbegyndes malerarbejdet i et værelse. Klager opdager herved, at tapet sidder løst på væggen mod badeværelset og finder ud af, at skaden stammer fra gulv-afløbet i badeværelset. Klager iværksætter udbedring af dette forhold. Under et regnvejr et par dage efter kommer der vand ned i udestuen. Klager opdager herefter flere af de nævnte klagepunkter. Ejerskifteforsikringsselskabet kontaktes og de meddeler herefter, at flere af klagepunkterne kan dækkes under forsikringen. Klager kontakter ligeledes en rådgiver der gennemgår huset og udfærdiger en rapport, der danner baggrund for klagen til Ankenævnet.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Fundamenter og sokler	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Langs med facaden mod nord har terrænet mindre fald ind mod husets sokkel i en afstand på ca. 1 – 2 m. 2. Langs med gavlen mod øst har terrænet mindre fald ind mod husets sokkel i en afstand på ca. 1 m. 3. Langs med facaden mod syd har terrænet mindre fald ind mod udestuens sokkel i en afstand på ca. 1 m. 4. På fortrappen var der enkelte løse klinker og revnede fuger.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer ikke, at terrænet skal/må have fald ind mod husets facader. 2. Den bygningssagkyndige har nævnt forholdet i tilstandsrapporten. Karakter K0. Der er samtidig angivet at der kan være risiko for opfugtning af gulve m.v. 3. Skønsmanden vurderer ikke, at der p.t. vil være en risiko for, at der opstår skade som følge af forholdet. Skønsmanden vurderer også, at terrænet med tiden er "sunket" i de omtalte områder, idet der er forholdsvis høj sokkel.

	4. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har nævnt forholdet vedr. de løse klinker på fortrappen i tilstandsrapporten. Karakter K1.
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. 1. Der foretages opfyldning langs med de nævnte facader og sokler. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.500,00 incl. moms 2. Klinker monteres med vedhæftning til trappen. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.000,00 incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 34 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 50 % af udbedringsomkostningerne. 1. Opfyldning på terræn: Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 1.250,00 incl. moms 2. Klinker på fortrappe: Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 1.000,00 incl. moms

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er flere klagepunkter vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Yder- og indervægge	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Inddækningen på muren ved det sydøstlige hushjørne når ikke ud over muren med vandnæse. Inddækningen mod vest gaber ved hjørnet. Skønsmanden kunne se, at remmen var kæntret en smule hvorved inddækningen er fulgt med ind over muren. 2. Der kunne ses mindre skader i fuger i murværk under vindue på udhuset. 3. Der manglede sålbænk under vinduet på udhus. 4. Der manglede en rist i vestfacaden ind til udhuset.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at forholdet med inddækningen var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 2. Skønsmanden vurderer også at forholdet under pkt. 2 var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 3. Skønsmanden vurderer også at forholdet under pkt. 3 var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 4. Skønsmanden kan ikke med sikkerhed afgøre hvorvidt risten manglede på tids-

	punktet for udførelse af tilstandsrapporten. 5. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapportens tekst undtaget udhuset fra gennemgangen, men har angivet overdækket terrasse som bygning.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold nævnt under pkt. 1, men ikke forholdene under pkt. 2 – 3 og 4, idet udhuset fremstår ufærdigt og i dårlig stand hvorfor der næppe kan være tvivl om, at det er udhuset der er undtaget fra gennemgangen.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udførelse af tilpasning af inddækning. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.500,00 incl. moms 2. Reparation af fuger under vinduet Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.250,00 incl. moms 3. Udførelse af sålbænk ved vindue. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.500,00 incl. moms 4. Montering af rist i væg. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 375,00 incl. moms

Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 34 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 54 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: 1. Udførelse af tilpasning af inddækning. Kr. 1.350,00 incl. moms 2. Reparation af fuger under vinduet Kr. 675,00 incl. moms 3. Udførelse af sålbænk ved vindue. Kr. 1.350,00 incl. moms 4. Montering af rist i væg. Kr. 200,00 incl. moms
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er flere klagepunkter vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Vinduer og døre	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses nedbrydning i bagdøren. 2. Dør til udhus manglede vedligeholdelse. 3. Der kunne ses nedbrydning i vindue til udhus. 4. Der kunne ses revner i cementfuge ved fordør og el-målerskab, samt fugeslip ved

	nogle af de elastiske fuger. Der var ikke fuget ved dør til udhus. Der manglede færdig fugning ved udestue. 5. Indvendigt over vinduer kunne ses, at der ikke var isoleret mellem rem og vindue, og der var heller ikke udført isolering bag rem og beklædning. Klager havde demonteret beklædning over vinduerne.
Ad 3. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at nedbrydning i bagdøren var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten, og at denne burde angives med Karakter K2. 2. Skønsmanden vurderer, at den manglende vedligeholdelse af døren til udhuset var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 3. Skønsmanden vurderer, at nedbrydningen af vinduet til udhuset var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 4. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapportens tekst undtaget udhuset fra gennemgangen, men har angivet overdækket terrasse som bygning. 5. Den bygningssagkyndige har nævnt, at enkelte fuger skal eftergås, og har anvendt Karakter K1. 6. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige havde mulighed for at opdage den manglende isolering ved vinduer og rem, idet beklædningen ikke var demonteret på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved oven-

	nævnte forhold nævnt under pkt. 1, men ikke forholdene under pkt. 2 – 3, idet udhuset fremstår ufærdigt og i dårlig stand hvorfor der næppe kan være tvivl om, at det er udhuset der er undtaget fra gennemgangen. Skønsmanden vurderer heller ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forømmelser ved forholdene under pkt. 5 og 6.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Montering af ny bagdør Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 5.500,00 incl. moms 2. Behandling af dør til udhus Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.250,00 incl. moms 3. Montering af nyt vindue til udhus Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 4.000,00 incl. moms 5. Eftergåelse af fuger Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 3.000,00 incl. moms 6. Isolering over vinduer Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 6.250,00 incl. moms

Ad 3. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 34 år, at forbedringsudgifterne for pkt. 1 – 2 og 5 kan fastsættes til 80 % og for pkt. 3 og 4 til 60 % af udbedringsomkostningerne Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: 1. Montering af ny bagdør. Kr. 4.400,00 incl. moms 2. Behandling af dør til udhus Kr. 1.000,00 incl. moms 3. Montering af nyt vindue til udhus Kr. 3.200,00 incl. moms 5 Eftergåelse af fuger Kr. 1.800,00 incl. moms 6. Isolering over vinduer. Kr. 5.000,00 incl. moms
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er flere klagepunkter vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Gulvkonstruktion og gulve	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne konstatere, at der var enkelte revnede gulvklinker i udestuen samt gulvklinker der ikke havde vedhæftning til underlaget.

	2. Skønsmanden kunne se, at der f.eks. manglede en række gulvklinter ved siden af brændeovn. 3. I soveværelse kunne under belægning ses, at betongulvet var revnet og porøst. Klager havde demonteret et trægulv. 4. Der kunne ses enkelte åbne samlinger mellem gulvbrædderne i stuen.
Ad 4. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at de revnede og løse gulvklinter var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. Skønsmanden vurderer, at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten med Karakter K2. 2. Skønsmanden vurderer også, at den manglende klinkerække ved brændeovnen burde fremgå af tilstandsrapporten med karakteren K2. 3. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige har kunnet konstatere forholdet, idet der har været udlagt trægulv. 4. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har nævnt forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold nævnt under pkt. 1 og 2, men ikke forholdene under pkt. 3 og 4.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af revnede og løse gulvklinter.

	Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 5.000,00 incl. moms 2. Montering af en række gulvklinter ved brændeovn. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 3.125,00 incl. moms 3. Udskiftning af betongulv i soveværelse. Montering af ny isolering og folie. Montering af nyt trægulv på folie. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 22.000,00 incl. moms 4. Åbne samlinger i trægulv Skønsmanden angiver ingen udbedringsudgifter til dette punkt, da det er mere eller mindre almindeligt at dette forekommer.
Ad 4. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 34 år, at forbedringsudgifterne for pkt. 1 kan fastsættes til 50 %, for pkt. 2 til 0 %, for pkt. 3 til 40 % af udbedringsomkostningerne Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: 1. Udskiftning af klinter i udestue Kr. 2.500,00 incl. moms 2. Montering af klinter ved brændeovn Kr. 0,00 incl. moms 3. Montering af nyt vindue til udhus Kr. 8.800,00 incl. moms

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser	Da der er flere klagepunkter vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Tagkonstruktion	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ses løse fuger på skorsten på såvel bygning A som på udhus. 2. Inddækninger ved skorsten på udhus var ikke tæt. Røgrør sad løst. 3. Der var revnede tagplader på carport. Taghældning er for lille til eternitplader. Samling/overgang mellem eternitplader og ondulineplader på carport var ikke tæt. 4. Ondulineplader på udhus var ikke tætte. 5. Tagnedløb på udhus sad løst. Tagnedløbet hører til bygning A. Der var ingen tagrende og tagnedløb til carport og udhus. 6. Der var utætte samlinger i overgangen mellem de skrå vinduer og taget på udestuen. Inddækningen mellem taget på udestuen og tagfoden på bygning A gabet. Enkelte alu-dæklister sad løse. Indvendig besigtigelse i tagrum: 7. Der kunne ses enkelte huller i tagplader ved skorsten. 8. Der var ikke monteret fugleklodser ved tagrygning. Fugleklodser ved tagfod svarer ikke til bølgestørrelse.

	9. Der var ikke udført vindafstivning af tagkonstruktion. 10. Der kunne enkelte steder ses, at isolering ikke var monteret helt korrekt.
Ad 5. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at de løse fuger på skorstenene var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten, og at disse burde fremgå med Karakteren K2. 2. Skønsmanden vurderer, at den utætte inddækning ved skorstenen og det løse rør i udhuset var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 3. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapportens tekst undtaget udhuset fra gennemgangen, men har angivet overdækket terrasse som bygning. 4. Skønsmanden vurderer, at de revnede tagplader og den utætte samling på carporten var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. Yderligere var taghældningen for lille. Ovennævnte burde fremgå af tilstandsrapporten med karakteren K3. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige har gjort tilstrækkeligt opmærksom på, at carporten også skulle være undtaget fra gennemgangen. 5. Skønsmanden vurderer, at de utætte ondulineplader og det løse tagnedløb på udhuset var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 6. Skønsmanden vurderer, at de utætte fuger i samlinger i udestuen var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten, og at disse burde fremgå med Karakteren K3. Skønsmanden vurderer, at den byg-

	ningssagkyndige har nævnt forholdet med de "gabende" samlinger i inddækningen ved taget på udestuen. Karakter K1. Skønsmanden kunne ikke konstatere utætheder ved disse inddækninger, men vurderer dog, at karakteren for dette forhold burde være angivet som K3. Skønsmanden vurderer også, at dækli-sterne sad løse på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten, og at forholdet burde have været nævnt med Karakter K1. 7. Skønsmanden vurderer, at hullerne i tagpladerne ved skorstenen var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten, og at forholdet burde have været nævnt med Karakter K3. 8. Skønsmanden vurderer, at forholdet vedr. fugleklodserne var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten, og at dette burde have været nævnt med Karakter K3. 9. Skønsmanden vurderer, at den manglende vindafstivning var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten, og at forholdet burde have været nævnt med Karakter K3. 10. Skønsmanden vurderer, at området med den dårlige udførte isolering var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten, og at forholdet burde have været nævnt med Karakter K1.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold nævnt under pkt. 1 - pkt. 4 – 6 – 7 – 8 – 9 og 10, men ikke forholdene under pkt. 2/3 og 5.

Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Reparation af fuger på skorstenen på bygning A. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 4.375,00 incl. moms Reparation af fuger på skorstenen på udhuset. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.500,00 incl. moms 4. Demontering af eks. Tag på carport. Montering af nyt stålpladetag. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 20.000,00 incl. moms Pkt. 5: Da nyt tag skal monteres samtidigt på carport og udhus, har skønsmanden vurderet, at andelen af udgiften til udhuset vil udgøre ca. 36 %. Fastgørelse af tagnedløb på udhus Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 500,00 incl. moms 6. Reparation af fuger ved samling i tag på udestue. Demontering af tagrende og eftergåelse af inddækning ved tag på udestue og tagfod. Demontere og genmontere dækkapper. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 20.000,00 incl. moms
---	--

	7. Udskiftning af 3 stk. tagplader på bygning A. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.000,00 incl. moms 8. Montering af bølgeklodser – fugleklodser i tagplader ved kip og fod. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 8.000,00 incl. moms 9. Montere vindafstivning på spær i tagrum. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 8.000,00 incl. moms 10. Eftergåelse af isolering på loft. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.000,00 incl. moms
Ad 5. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 34 år, at forbedringsudgifterne for pkt. 1 kan fastsættes til 54 %, for pkt. 4 og 5 til 44 %, for pkt. 6 til 80 %, for pkt. 7 og 8 til 44 %, for pkt. 9 til 0 %, og for pkt. 10 til 50 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: 1. Reparation af fuger på skorstenen på bygning A. Kr. 2.360,00 incl. moms Reparation af fuger på skorstenen på udhus.

	Kr. 1.350,00 incl. moms 4. Nyt tag på carport og udhus Kr. 8.800,00 incl. moms Pkt. 5: NB! 36 % for udhus. Fastgørelse af tagnedløb på udhus vurderes at være en vedligeholdelsesudgift, hvorfor forbedringen fastsættes til 80 %. Kr. 400,00 incl. moms 6. Reparation af fuger og utætheder på udestuens tag. Kr. 16.000,00 incl. moms 7. Udskifte tagplader. Kr. 880,00 incl. moms 8. Montere bølgeklodser. Kr. 3520,00 incl. moms 9. Montere vindafstivning i tagrum Kr. 0,00 incl. moms Skønsmanden har valgt at betragte forholdet således, at vindafstivningen skal være til stede. 10. Eftergåelse af isolering på loft Kr. 1.000,00 incl. moms
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er flere klagepunkter vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Ad 6. Bad/toilet og bryggers	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. I badeværelse kunne ses, at der var blevet fuget mellem gulvafløbets ramme og lodret kant.
Ad 6. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at punktet er nævnt i tilstandsrapporten. Karakter K3. 2. Skønsmanden kunne ikke konstatere utætheder og fugt på indvendig væg i værelse. 3. Klager oplyste, at forholdet var blevet udbedret.
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 kan foretages såfremt det ønskes. 1. Optagning af ramme til gulvafløb. 2. Montere forhøjningsring. 3. Foretage efterreparationer. Skønsmanden mener, at nævnte arbejde kan udføres for: Kr. 3.500,00 incl. moms
Ad 6. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 34 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 50 % af udbedringsomkostningerne.

	Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 1.750,00 incl. moms
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er flere klagepunkter vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 6. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 7. VVS-installationer	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse i udhus: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der var ikke udført udluftning af kloak over tag eller med vacuumventil.
Ad 7. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at forholdet var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 2. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapportens tekst undtaget udhuset fra gennemgangen, men har angivet overdækket terrasse som bygning.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold, idet udhuset fremstår ufærdigt og i dårlig stand hvorfor der næppe kan være tvivl om, at det er udhuset der er undtaget fra gennemgangen.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages.

	1. Montering af vacuumventil Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.500,00 incl. moms
Ad 7. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 50 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 750,00 incl. moms
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er flere klagepunkter vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 7. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 8. EL-installationer	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Skønsmanden kunne konstatere følgende: Udvendig besigtigelse: 1. Der kunne ses løs kontakt samt løst kabel ved det nordøstlige hushjørne. Indvendig besigtigelse: Skønsmanden fik forklaret, at hårde hvidevarer var tilsluttet forkert, men at dette var rettet.
Ad 8. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt den løse kontakt og det løse kabel var til stede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten.

	2. Skønsmanden vurderer ikke, at der skal flyttes hårde hvidevarer eller afprøvnin- ger af samme i forbindelse med udfærdi- gelse af en tilstandsrapport.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndi- ge har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbed- ringsarbejder skal foretages. 1. Montering af løs kontakt og beskyttelse af kabel. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.500,00 incl. moms
Ad 8. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer, at forbedringsudgif- terne kan fastsættes til 80 % af udbedrings- omkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes for- bedringsudgiften at udgøre: Kr. 1.200,00 incl. moms
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er flere klagepunkter vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resul- tatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 8. Eventuelt	Ingen bemærkninger.