

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9106

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. TV-stik - udgår
2. Regulering af gulvvarme
3. VVS-installation nyistandsat
4. Tryk på varmt vand - udgår
5. Temperaturregulator på gulvvarme (se 2)
6. Skunklåge er løs
7. Ventilation i badeværelse på 1. sal
8. 3 hastigheder på emhætte
9. Tætningslister på døre
10. Ventilation i bad i stueetage
11. Afløb til toiletter m.v. – udgår
12. Fald på gulv i bruser
13. Septiktank – udgår
14. Vandtryk på forsyning – udgår
15. Styringsventil på varmeanlæg
16. Fiksering af fjernvarmestik
17. Rørarbejder udført efter gældende regler
18. Demontering af ikke anvendte rør
19. Jordledning tilsluttet oilerør
20. Vandindtrængen i tagkonstruktion
21. Tagrender udført korrekt
22. Nedløbsrør ved udhus udført korrekt
23. Tryk på varmtvandsanlæg – udgår
24. Placering af fordelerrør i skunk
25. Skade på loft i baggang efter vand
26. Pudsede facader krakelerer
27. Afslutning af gavle ved udhus
28. Afskalning af maling på facade på udhus
29. Skæve tagrender på hus og udhus
30. Løstsiddende vindue i entre
31. Fodlister er løse
32. Maling afskaller på vindue i bad
33. Revner i mur over bagdør
34. Gulvet på 1.sal giver sig
35. Loft i entre buer
36. Samledåse i skunk ikke fastgjort
37. Bagfald på alu-kant ved bad
38. Samling på alu-kant er ikke lodret
39. Inddækningsbrædder ved kvist gaber

	40. Vinduesoverligger i gavl mod vest 41. Farveforskelle og skjolder på facader 42. Aftræk til tørretumbler 43. Tagmaling på huset bobler op 44. Rendejern er ikke monteret korrekt 45. Inddækning ved ovenlysvindue er ikke udført korrekt 46. Der mangler loftslem Da der er mange klagepunkter, har skønsmanden samlet punkterne indenfor samme kategori, f.eks. punkter vedr. VVS-installationer, punkter indenfor facader o.s.v.
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene i tilstandsrapporten. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af de nævnte skader/klagepunkter burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Kommentar til samtlige klagepunkter: Den bygningssagkyndige mener, at han har udført tilstandsrapporten korrekt og ud fra de omstændigheder der var til stede den xx.xx.2005. Den bygningssagkyndige oplyser, at ejendommen fremstod nyistandsat og facaderne var nymalede. Den bygningssagkyndige mener, at mange af klagepunkterne falder udenfor et huseftersyn, og fastholder i øvrigt sin afvisning af at skulle være erstatningspligtig. B.B har fremsendt en skrivelse hvor han kommenterer hvert enkelt klagepunkt. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2005 på side 4 nævnt følgende: Bemærkninger – pkt.2: Der er ikke adgangslømme til tagrum og skunkrum.

	Bemærkninger – pkt.4: Sekundære bygninger undtages for besigtigelse. Der er ganske vist afkrydset og nævnt bygning "A" hvor det skulle have været bygning "C". På side 8 under sælgeroplysninger er angivet, at ombygninger er udført af sælger der er professionel bygmester.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var solrigt på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1900. Ejendommen er opført med pudsede og malede facader. Tagkonstruktionen er udført med hanebåndsspær, og der er monteret eternittagplader på bygning A. På bygning B – udhus er tagdækningen udført med stålplader. Under skønsforretningen forklarede klager, at han havde set på huset 2 – 3 gange før købet. Klager havde under sine besigtigelser en VVS-ingeniør og en anden ven med, der også havde byggeteknisk indsigt. Ejendommen købes den xx.xx.2006 og overtages den xx.xx.2006. Klager forklarer: Kommentar til samtlige klagepunkter: Umiddelbart efter indflytning opstår der problemer med kloakforholdene. Klager kontakter en bekendt der gennemgår ejendommen. Som følge heraf dukker alle klagepunkterne op, og klager kontakter sin advokat. Der anlægges herefter en sag mod sælger ved de civile domstole, og der afholdes bl.a.

	skønsforretning. Klager vinder sagen, men sælgeren er gået konkurs. Klagers advokat kontakter den bygnings-sagkyndige, der afviser klagen. Klagers advokat indbringer herefter sagen for Ankenævnet for Huseftersyn. Skønsmanden oplyste klager flere gange, at et syn og skøn ved Ankenævnet ikke kunne sidestilles med et syn og skøn under retslige forhold. En bygningssagkyndig skal ikke foretage destruktive indgreb, og der foretages kun en stikprøvevis besigtigelse.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad klagepunkt: 2 + 3 + 5 + 15 + 16 + 17 + 18 + 24	Skønsmanden kan oplyse, at tilstandsrapporten er udført den xx.xx.2005. Klager køber ejendommen den xx.xx.2006. Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Nedennævnte punktangivelse svarer til nummer på klagepunkt. 2. Der var ikke reguleringsmulighed af gulvvarmen i badeværelset. I kælderen var monteret en håndbetjent ventil. 3. Installationen var ikke alle steder ny-istandsat. 5. Samme punkt som pkt. 2. 15. Håndhjulet på temperaturventilen mangler. Det ligger ovenpå indbyggingskassen. 16. Fjernvarmerørene var fastholdt i bæring ved overgang mellem krybekælder og kælder. 17. Der manglede isolering nogle steder på rør i kælder. Der manglede rørbærere. 18. Der var enkelte uvirksomme rør. 24. Fordelerarrangementet til bl.a. badeværelse på 1. sal var placeret i skunk
Ad Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: Nedennævnte punktangivelse svarer til nummer på klagepunkt. 2. Skønsmanden vurderer, at punktet falder udenfor et huseftersyn. 3. Skønsmanden vurderer, at punktet falder udenfor et huseftersyn. 5. Se punkt 2. 15. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt ventilhjulet manglede på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 16. Skønsmanden vurderer, at rørene er tilstrækkeligt fastmonteret.

	17. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have bemærket, at der manglede isolering og rørbærere. Karakteren for isolering kunne være angivet med K0 og med K1 for de manglende rørbærere. 18. Skønsmanden vurderer, at punktet falder udenfor et huseftersyn. 24. Skønsmanden vurderer, at fordelerrangementet er placeret uhensigtsmæssigt, men at punktet i øvrigt falder udenfor et huseftersyn. Den bygningssagkyndige har undtaget besigtigelse af skunk.
Ad Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold nr. 17, men ikke i de andre forhold.
Ad. 17. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 17. Isolering af rør samt montering af rørbærere. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.000,00 incl. moms
Ad 17. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer, at udgiften til rørsolering kan betragtes som værende forbedring, da det vil være energibesparende, hvorimod der ikke beregnes forbedringsudgift af omkostningen til montering af rørbærere. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 1.000,00 incl. moms
Ad Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en lang klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgø-

	relse.
Ad Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad klagepunkt 6: Skunklåge er løs	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Nedennævnte punktangivelse svarer til nummer på klagepunkt. Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 6. Skunklågen i badeværelset på 1. sal var ikke fastholdt. Lågen kunne dog holde sig på plads.
Ad 6. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 6. Skønsmanden vurderer ikke at det er nødvendigt, at en skunklåge er monteret med beslag. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten beskrevet, at der ikke findes skunklem. Hvorvidt lemmen er monteret efterfølgende kan skønsmanden ikke afgøre.
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. 6. Fastskrining af lemmen Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 250,00 incl. moms

Ad 6. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 100 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 250,00 incl. moms
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en lang klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 6. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad klagepunkt: 7 + 8 + 10 + 42	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Nedennævnte punktangivelse svarer til nummer på klagepunkt. Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 7. Der var monteret vægventilator. Der var ikke ventil for tilførsel af luft 8. Emhætten fungerede kun ved en hastighed 10. Der er ikke aftræk fra badeværelse i stueetagen, og ej heller ventil for tilførsel af luft 42. Der er aftræk fra tørretumbler til det fri
Ad Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: Nedennævnte punktangivelse svarer til nummer på klagepunkt. 7. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige skal kontrollere om der er kontrapjæld, men der skal være mulighed for tilførsel af luft f.eks. ved ventil. 8. Skønsmanden vurderer, at punktet falder udenfor et huseftersyn. 10. Skønsmanden vurderer, at der skal

	etableres ventilator med aftræk til det fri, samt ventil for tilførsel af luft. Den bygningssagkyndige burde have angivet forholdet med karakteren K1. 42. Skønsmanden kan visuelt se, at der er aftræk til det fri. Der er rist i facade.
Ad Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold nr. 7 og 10.
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. Nedennævnte punktangivelse svarer til nummer på klagepunkt. 7. Montering af ventil f.eks. i dør eller lignende. 10. Montering af ventilator, kanal og rist samt ventil f.eks. i dør eller lignende. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 5.000,00 incl. moms
Ad Forbedringer:	Skønsmanden vurderer ikke, der kan beregnes med forbedringsudgifter af disse punkter, da det er lovkrav. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 0,00 incl. moms
Ad Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en lang klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad klagepunkt: 9	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende:

	Nedennævnte punktangivelse svarer til nummer på klagepunkt. Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne ikke konstateres tætningslister på fordøren. Fordøren var af ældre dato. 2. Der kunne ses tætningslister på bagdøren. Der var også eftermonteret en udvendig liste.
Ad 9. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige skal anføre dette i tilstandsrapporten. Punktet burde være anført i en energimærkning.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Montering af tætningslister på fordør. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 500,00 incl. moms
Ad 9. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 100 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 500,00 incl. moms

Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en lang klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 9. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad klagepunkt: 12	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Nedennævnte punktangivelse svarer til nummer på klagepunkt. Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Der kunne konstateres korrekt fald i selve bruseområdet. 2. Udenfor bruseområdet havde gulvet fald ind i rummet, og der var en mindre lunke. Lunken kunne ses med det blotte øje. 3. Bruserområdet var adskilt fra det øvrige badeværelse med en glasvæg og et forhæng. 4. Gulvbelægningen var udført af vinyl med hulkehl.
Ad 12. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at der skal være fald på gulvet i den vandbelastede del af rummet. 2. Skønsmanden vurderer, at glasvæggen udgør adskillelse til den vandbelastede del, men at forhænget ikke kan gøre det samme. Derfor skal den vandbelastede del regnes i en afstand af 500 mm fra forhænget. 3. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have bemærket forholdet i tilstandsrapporten, og angivet karakteren K1.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved oven-

	nævnte forhold.
Ad. 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Opretning af området 2. Montering af ny vinylbelægning Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 6.250,00 incl. moms
Ad 12. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer ikke, der kan beregnes forbedringsudgifter af dette punkt, da badeværelset er renoveret i 2005. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 0,00 incl. moms
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en lang klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad 12. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad klagepunkt: 19 + 36	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Nedennævnte punktangivelse svarer til nummer på klagepunkt. Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 19. I kælderen kunne ses, at jordledningen var monteret til olieledningen 36. I skunken på 1. sal kunne ses, at samledåse ikke var fastmonteret til bagvæg.
Ad Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det

	foregående: 19. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige ved en stikprøvevis og visuel kontrol vil blive opmærksom på forholdet. 36. Den bygningssagkyndige har undtaget besigtigelse af skunk.
Ad Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 19. Flytning af jordledningen til anden rørintallation. 36. Fastgørelse af samledåse Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 1.000,00 incl. moms
Ad Forbedringer:	Skønsmanden vurderer ikke, der kan beregnes forbedringsudgifter af disse punkter. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 0,00 incl. moms
Ad Eventuelle forligsdrøftelser	Da der er en lang klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad klagepunkt: 20 + 25 +39 + 45	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Nedennævnte punktangivelse svarer til nummer på klagepunkt.

	Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 39. Der kunne ses en mindre åbning i samlingen i gavlbeklædningen på kvisten. 45. Skønsmanden kunne ikke konstatere noget usædvanligt ved ovenlysvinduet fra terræn eller fra stige. Indvendig besigtigelse: 20. Der kunne ses en meget lille aftegning fra eventuelt en "løber" på skråvæg. Der kunne ikke konstateres utætheder i tag fra terræn eller fra stige. 25. Der kunne ses en mindre fugtskjold på væg over dør i baggang.
Ad Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 20. Skønsmanden kan ikke afgøre om den lille aftegning var synlig på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten, men da såvel klager som den bygningssagkyndige er enige om, at ejendommen fremstod nymalet på dette tidspunkt, vil det være usandsynligt. 25. Fugtskjolden skulle stamme fra en vandskade. Den bygningssagkyndige har ikke haft mulighed for at konstatere dette forhold. 39. Skønsmanden kan ikke afgøre om der var en lille åbning i beklædningen på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten. 45. Skønsmanden kunne ikke konstatere noget usædvanligt.
Ad Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder kan foretages.

	Nedennævnte punktangivelse svarer til nummer på klagepunkt. 20. Maling af aftegning. 25. Maling af væg over dør. 39. Fastsømme beklædning i samling 45. Ingenting Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 2.000,00 incl. moms
Ad Forbedringer:	Skønsmanden vurderer, at alle nævnte punkter kan sidestilles med vedligholdelse, hvorfor forbedringsudgifterne kan fastsættes til 100 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 2.000,00 incl. moms
Ad Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en lang klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad klagepunkt: 21 + 22 + 29 + 44	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Nedennævnte punktangivelse svarer til nummer på klagepunkt. Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 21. Der kunne ses at oversiden på tagrenderne ikke var monteret vandret, men havde mindre hældning ind mod taget. 22. Skønsmanden kunne ikke konstatere noget usædvanligt ved tagnedløbene. Klager forklarede dog, at tagnedløbene ved overtagelsen ikke var forbundet til kloaksystemet.

	29. Se punkt 21. 44. Se punkt 21.
Ad Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 21. Skønsmanden vurderer ikke, at der foreligger en skade, men alene et æstetisk spørgsmål. Den bygningssagkyndige har undtaget udhuset fra besigtigelse. 22. Forholdet er udbedret. 29. Se ovenfor. 44. Se ovenfor.
Ad Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer ikke, at der nødvendigvis skal foretages udbedringer af ovennævnte forhold.
Ad Forbedringer:	Som følge af ovennævnte angives ingen forbedringsudgifter.
Ad Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en lang klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad klagepunkt: 26 + 27 + 28 +33 + 40 + 41	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Nedennævnte punktangivelse svarer til nummer på klagepunkt. Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 26. Der kunne ses mindre fine netrevner i

	enkelte områder. Der kunne ses mindre fine revner i overfladepuds. Der kunne ses afskalninger i pudslag på sålbænke samt et par enkelte mindre steder på facade. 27. Der manglede opmuring og puds ved afslutningen mellem den murede gavl og underside tag. 28. Der kunne ses revner i pudslag og afskalninger i overfladebehandling på udhuset. 33. Over bagdør kunne ses revner i mur og pudslag. 40. Vinduesoverligger ved 1 vindue i gavl var monteret med et lille fremspring på ca. 1 – 2 mm. 41. Der kunne ses mindre farveforskelle i overfladen på vestgavl under vinduer, der sandsynligvis kan henføres til salpeterudtræk. Udhusets overflade er ikke udført ensartet, da der er forskel i den måde pudslaget er udført på. Dette vil give sig udslag i at overfladen fremtræder forskelligt.
Ad Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 26. Skønsmanden vurderer ikke, at det er usædvanligt, at der kan forekomme mindre fine netrevner i pudslaget på en ældre ejendom, uanset denne er blevet renoveret i 2005. Da såvel klager som den bygningssagkyndige er enige om, at ejendommen fremstod renoveret og nymalet, vil det være usandsynligt at disse netrevner var til stede på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten. 27. Den bygningssagkyndige har undtaget udhuset fra besigtigelse, hvorfor dette forhold ikke fremgår af tilstandsrapporten. 28. Den bygningssagkyndige har undtaget udhuset fra besigtigelse, hvorfor dette forhold ikke fremgår af tilstandsrapporten. 33. Da såvel klager som den bygningssag-

	kyndige er enige om, at ejendommen fremstod renoveret og nymalet, vil det være usandsynligt at disse revner var til stede på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten. 40. Skønsmanden vurderer ikke, at dette lille fremspring har nogen betydning. Der er ikke konstateret skade. Det er ikke usædvanligt, at der udføres såvel fremspring som tilbagerykninger i facader. Dette er dog ikke et tilsigtet fremspring, men en unøjagtighed under oplægningen. Skønsmanden vurderer ikke, at forholdet skal fremgå af en tilstandsrapport. 41. Da såvel klager som den bygningssagkyndige er enige om, at ejendommen fremstod renoveret og nymalet, vil det være usandsynligt at disse forskelle var til stede på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige har undtaget udhuset fra besigtigelse, hvorfor dette forhold ikke fremgår af tilstandsrapporten.
Ad Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder kan foretages. Nedennævnte punktangivelse svarer til nummer på klagepunkt. 26. Malerbehandling i forbindelse med vedligeholdelse 27. Opmuring og pudsning op langs med taget i gavlene. 28. Malerbehandling i forbindelse med vedligeholdelse 33. Reparation af revner og oplægning af ny tegloverligger eller armering i fuger 40. Ingenting 41. Malerbehandling i forbindelse med vedligeholdelse Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder

	kan udføres for: Punkt 27: Kr. 12.500,00 incl. moms Punkt 33: Kr. 4.375,00 incl. moms
Ad Forbedringer:	Skønsmanden vurderer, at punkt 27 er en mangel der burde have været udført, hvorfor der ikke beregnes vedligeholdelsesudgifter af dette punkt. Da ejendommen er renoveret i 2005, beregnes alene forbedringsudgifter svarende til en alder på ca. 5 år. Forbedring fastsættes til 13 % af udbedringsomkostningerne. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 570,00 incl. moms
Ad Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en lang klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad klagepunkt: 30 + 31 + 32 + 34 + 35 + 46	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Nedennævnte punktangivelse svarer til nummer på klagepunkt. Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 30. Der kunne ikke konstateres et løst vindue, men at der var luft mellem den monterede indfatning i hjørnet og muren. 31. Der kunne ses en spalte mellem fodliste og mur i stue på grund af, at de ik-

	ke var fastmonteret. Øvrige steder var fodlister fastmonteret. 32. Der kunne ses små afskalninger i maling i/ved falsen på et vindue i badeværelse. 34. Der kunne ikke konstateres nogen usædvanlig eftergivelighed ved gulvet på 1. sal. 35. I entre kunne ses, at loftet ikke var fuldstændigt plant. 46. Der var ingen loftslem.
Ad Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 30. Skønsmanden vurderer ikke, at forholdet skal fremgå af en tilstandsrapport. 31. Da en tilstandsrapport udfærdiges på baggrund af en stikprøvevis kontrol, vurderer skønsmanden, at den bygningssagkyndige med rette kan have overset dette. 32. Skønsmanden vurderer ikke, at forholdet skal fremgå af en tilstandsrapport. 34. Der kunne ikke konstateres nogen usædvanlig eftergivelighed ved gulvet på 1. sal. 35. Skønsmanden vurderer ikke, at forholdet skal fremgå af en tilstandsrapport. 46. Den bygningssagkyndige har nævnt, at der ikke er adgangsløb til loftsrum.
Ad Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder kan foretages. Nedennævnte punktangivelse svarer til nummer på klagepunkt. 30. Ingenting. 31. Fastgørelse af fodlister i stue 32. Pletmaling i forbindelse med vedligeholdelse 34. Ingenting 35. Ingenting

	46. Montering af loftslem Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Punkt 31: Kr. 1.200,00 incl. moms Punkt 46: Kr. 3.500,00 incl. moms
Ad Forbedringer:	Skønsmanden vurderer ikke, at der kan beregnes vedligeholdelsesudgifter af ovennævnte punkter. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Kr. 0,00 incl. moms
Ad Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en lang klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad klagepunkt: 37 + 38 + 43	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Nedennævnte punktangivelse svarer til nummer på klagepunkt. Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 37. Alu-inddækning under vinduet til badeværelse havde fald ind mod karmen. 38. Samlinger i alu-kant var ikke korrekt udført. 43. Der kunne ses enkelte mindre afskalninger i overfladen på tagpladermalingen.

Ad Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 37. Skønsmanden vurderer, at forholdet burde fremgå af tilstandsrapporten med karakter K3. 38. Skønsmanden vurderer, at forholdet burde fremgå af tilstandsrapporten med karakter K3. 43. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt de små afskalninger i den maledede overflade var til stede på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten. Skønsmanden vurderer i øvrigt, at overfladebehandlingen fremstår i forventelig stand.
Ad Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold nr. 37 og 38, men ikke ved punkt 43.
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden vurderer, at følgende udbedringsarbejder kan foretages. Nedennævnte punktangivelse svarer til nummer på klagepunkt. 37. Ændring af alu-kanten 38. Udføre korrekt samling 43. Pletmaling i forbindelse med vedligeholdelse. Skønsmanden vurderer, at nævnte arbejder kan udføres for: Punkt 37 + 38: Kr. 3.125,00 incl. moms Punkt 43: Kr. 2.500,00 incl. moms
Ad Forbedringer:	Skønsmanden vurderer, at der kan beregnes vedligeholdelsesudgifter af ovennævnte punkter 37 + 38 svarende til vinduernes alder på ca. 5 – 6 år. Forbedringsudgiften

	kan ansættes til 20 %. Skønsmanden vurderer, at der kan beregnes vedligeholdelsesudgifter af ovennævnte punkt 43 svarende til overfladebehandlings levetid. Forbedringsudgiften kan ansættes til 50 %. Med baggrund i ovennævnte skønnes forbedringsudgiften at udgøre: Punkt 37 + 38: Kr. 625,00 incl. moms Punkt 43: Kr. 1.250,00 incl. moms
Ad Eventuelle forligsdrøftelser:	Da der er en lang klageliste vurderede parterne, at afgørelsen skulle afvente resultatet af skønserklæringen og Ankenævnets afgørelse.
Ad Eventuelt	Ingen bemærkninger.