

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/02614

Besigtigelsesdato:	12.09.2018
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der er et mårhul i taget mod vest. 2. Skunklem mod vest er fugtskadet. 3. BS skriver fejlagtigt at der ikke var adgang til skunkrum mod øst. 4. Ødelagt isolering i tagrum, skråvægge og i begge skunkrum, som følge af mår. 5. BS skriver fejlagtigt at der ikke er gangbro i tagrum. 6. Der er flere revnedannelser i loftet i værelset på 1. sal mod syd. 7. Loftet over brusenichen er fugt skadet. 8. Der er flere revnedannelser i fugerne ved fliserne i køkken, i begge sider. 9. Der er revnede og manglende mørtelfuger langs gulv/væg i bad flere steder. 10. Der er en del skadede og revnede gulvfliser i badeværelse. 11. Varmtvandsbeholderen og vandrør i udhus er uisolerede. 12. Der er sætningsskade i murværk ved nordøst hjørne på udhus. 13. Der er nedbrydning i flere gulvbrædder i overdækket terrasse. 14. Der er udtræk af løbesod på skorsten i værelset mod nord på 1. sal. 15. Renselem i skorsten er defekt og gennem tæret af rust. 16. Fugtskjolder på gulv på 1. sal. 17. Klinker i sålbænke sidder løse og der mangler fuger imellem klinkerne. 18. Der er huller i murværket langs underbeklædningen i begge gavle. 19. Vindskeder er nedbrudte og mangler malerbehandling. 20. Overløb fra sikkerhedsventil på vandvarmer er ikke ført til afløb. 21. Afløb fra vaskemaskine er ikke ført til afløb. 22. Der er ingen undertag/brandsikring selv om BS skriver at undertaget har en levetid på over 10 år. 23. Anneksbygningen er ikke medtaget i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	Tilstandsrapporten er misvisende. BS har overset flere forhold og uberettiget undtaget bygning

	og bygningsdele. Rapporten bærer præg af manglende omhu. For at underbygge min påstand om manglende omhu i forbindelse med udførelse af tilstandsrapporten kan nævnes: a) Anneksbygningen er ikke medtaget i tilstandsrapporten, hvilket har medført at bygningen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen (den er angivet i BBR) b) BS har taget et ulovligt forbehold i tilstandsrapporten da han skriver at der ikke var adgang til skunkrum mod øst, selv om som sælger oplyser at der var adgang. c) I allongen skriver BS at der mangler gangbro, selv om der er gangbro i tagrummet. d) M.h.t. varmtvandsbeholderen og vandrør er disse placeret i et uopvarmet udhus, hvorfor rørene og beholderen fryser om vinteren, så man ikke kan bruge det. Der er samtidig risiko for at der sker frostspringer af rør og beholderen. KL ønsker dækning af udgifterne til udbedring af forholdene, hvilket KL har opgjort til 250.000,-
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. hullet må være opstået efter min besigtigelse. 2. skaden er af kosmetisk karakter. 3. skunklem var "gemt" i bund af højskab. 4. isolering gav ikke anledning til anmærkninger, skader er sandsynligvis opstået efter huseftersynet. 5. gangbro var dækket af strå. 6. er angivet i tilstandsrapport pkt. 8.1 vægge/skråvægge. 7. skaden er af kosmetisk karakter. 8. skaden er af kosmetisk karakter. 9. ingen risiko for skader, derfor ikke medtaget. 10. er angivet i tilstandsrapport pkt. 6.2 – 6.3. 11. forholdet er overset 12. ingen krav om isolering af installation i sommerhus. 13. forholdet er overset 14. er noteret i tilstandsrapport pkt. 2.1. 15. renselem gav ikke anledning til bemærkning

	ger i tilstandsrapport. 16. skaden er af kosmetisk karakter. 17. forholdet er overset 18. er noteret i tilstandsrapport pkt. 2.1. 19. vindskeder er ikke nedbrudte. 20. forholdet er overset 21. forholdet er overset 22. Det er en fejl at der er angivet restlevetid på undertag. 23. bygningen var dækket bag bevoksning.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	15 ⁰ , overskyet, blæsende.
Øvrige forhold:	Klagepunkt 20, 21 og 22 er tilføjet i forbindelse med skønsforretningen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Stråtaget kunne konstateres repareret under

	vandbrædder mod vest, foto 6.	
Ad 1. Konklusion:	Da forholdet er udbedret, er det ikke muligt at vurdere hvorvidt forholdet var synligt på tidspunktet for BS besigtigelse. Ud fra det udleverede billedmateriale vurderes forholdet dog, med overvejende sandsynlighed, at have været konstaterbart i forbindelse med BS besigtigelse.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde, da der kan konstateres fugtskjalde på gulvtæppe ved skorsten, foto 7, og at der i tagrum er udlagt plastik under vandbrædder, foto 8, Begge forhold hvilket indikerer nuværende, eller tidligere, problemer med fugtindtrængning.	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation af stråtag	4.500,-
Ad 1. Forbedringer:	Reparation medfører ingen forbedringsværdi.	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 1. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres finerskader på bagside af begge skunklemme, foto 9 og 10.	
Ad 2. Konklusion:	BS oplyser at han i forbindelse med besigtigelse (allonge) flyttede seng som blokerede for skunklem mod vest, hvorfor forholdet med overvejende sandsynlighed været synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Finerskader på bagside af skunklemme er ofte forekommende i bygninger af denne alder, hvilket skyldes normal slid/ælde. BS vurderes derfor ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapport.	
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af finer` på skunklemme.	2.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 50%.	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 2. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	I et af skabene på gang i tagrum kunne konstateres adgang til skunkrum mod øst, foto 11.
Ad 3. Konklusion:	Skunklem i bund af skab vurderes ikke, uden forudgående kendskab til huset, at kunne lokaliseres uden gennemgang af faste højskabe, hvilket ikke normalt udføres i forbindelse med huseftersynet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS burde have spurgt sælger hvor adgang til skunkrum mod øst skulle findes.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 3. Forbedringer:	-
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres rodet, trykket og manglende isolering i tag, - og skunkrum samt ved skråvægge, foto 12, 13 og 14.	
Ad 4. Konklusion:	Forholdene var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.	
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Rodet og trykket isolering medfører, ud over forringelse af isoleringsevnen, kun i begrænset omfang risiko for følgeskader, hvorfor BS ikke vurderes at have begået nævneværdige fejl, ved ikke at nævne disse forhold i tilstandsrapport. Da manglende isolering på skunkvægge medfører risiko for kondens, - og fugtskader, burde dette forhold være nævnt i tilstandsrapport.	
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning/montering af manglende isolering på skunkvægge.	5.000,-
Ad 4. Forbedringer:	Montering af manglende isolering medfører ingen forbedringsværdi.	
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 4. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres en 1,5 x 1,5 m "gangbro" syd for loftlemmen, foto 15. I den øvrige del af tagrummet kunne ikke konstateres nogen gangbro, foto 16.
Ad 5. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	BS burde have noteret at der ikke var etableret gangbro i hele tagrummet, og at tagrummet derfor var besigtiget fra området ved loftlemmen, og at tagrummet bag skorsten ikke var tilgængeligt.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 5. Forbedringer:	-
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 5. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	I loftsværelse mod syd kunne konstateres revnedannelser i enkelte pladesamlinger, foto 17 og 18.	
Ad 6. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.	
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet vurderes mindre alvorligt, men da BS i tilstandsrapport pkt. 8.1, har noteret enkelte mindre revner i indvendige vægge, burde BS ligeledes have noteret mindre revnedannelser i lofter i tagetage.	
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Armering /spartling af pladesamlinger og malerbehandling	4.500,-
Ad 6. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 60%.	
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 6. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres fugtskjalde på loft i bruseniche, foto 19.	
Ad 7. Konklusion:	Forholdet har med overvejende sandsynlighed været konstaterbart, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.	
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Forholdet vurderes grundet vandstænk i forbindelse med brusebad, hvilket må betragtes som kosmetisk skade, og skulle i så fald karakteriseres K0. Der vil dog typisk, i et hus af denne alder, forekomme mange kosmetiske skader, hvorfor det ofte er uhensigtsmæssigt at nævne nogen, uden at overse andre. BS vurderes derfor ikke at have begået nævneværdig fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapport.	
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afslibning/malerbehandling af loft i bad	4.500,-
Ad 7. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 50%	
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 7. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres revnedannelser i flisefuger over køkkenbord flere steder, foto 20 og 21.	
Ad 8. Konklusion:	Forholdet har med overvejende sandsynlighed været konstaterbart, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.	
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket de burde da revnedannelser indikerer bevægelse i bagvedliggende konstruktion.	
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af fliser over køkkenborde.	6.000,-
Ad 8. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 50%	
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 8. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres flere revnede og manglende mørtelfuger ved gulv/væg i bad/toilet, foto 22 og 23.	
Ad 9. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.	
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Manglende fuger ved gulv/væg i vådrum, burde være beskrevet, som et mindre alvorligt forhold, i tilstandsrapport.	
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fugning af langs gulv/væg i bad/toilet hvor fuger mangler.	550,-
Ad 9. Forbedringer:	Fugning medfører ingen forbedringsværdi.	
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 9. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres flere revne- de/knækkede gulvklinter i bad/toilet, foto 24 og 25.	
Ad 10. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsyn- lighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.	
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Knækkede og revnede gulvklinter skyldes sandsynligvis mangelfuld limudfyldning, hvilket burde være nævnt i tilstandsrapport.	
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af gulvklinter i bad/toilet. <i>Da pågældende gulvklinke sandsyn- ligvis ikke længere kan leveres, reg- nes gulvklinter udskiftet på hele gul- vet.</i>	12.000,-
Ad 10. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi ved ud- skiftning af alle gulvklinter er 75%	
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 10. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 11. Der kunne konstateres følgende:	Vandrør i udhus kunne konstateres uisoleret, foto 26. Vandvarmeren vurderes dog frostsikret/isoleret fra fabrik.	
Ad 11. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.	
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Generelt anbefales det at vinterlukke sommerhuse, med mindre installationen er placeret i opvarmede rum. Selv med omfattende isolering af installation, kan rør i uopvarmede udhuse frostskares, hvorfor BS ikke vurderes at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapport. I tilstandsrapportens vedhæftede hustypebeskrivelse for sommerhuse, er et af OBS punkterne at der bør vinterlukkes, dvs. tømme vandsystemet, komme frostvæske i toilettet mv.	
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Isolering af rør i udhus	750,-
Ad 11. Forbedringer:	Forbedringsværdien ved efterisolering er 100%	
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 11. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 12. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres gennemgående revnedannelse i murværk ved udhusets nordøstlige hjørne, foto 27.	
Ad 12. Konklusion:	Forholdet har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.	
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skyldes med overvejende sandsynlighed tæring i indmuret hage, foto 28, hvilket burde være nævnt i tilstandsrapport.	
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af hage og reparation af murværk ud, - indvendig.	4.000,-
Ad 12. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 50%.	
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 12. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 13. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres begyndende nedbrydning i flere brædder på overdækket terrasse, foto 29 og 30.	
Ad 13. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.	
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Nedbrydning i bræddebelægning er åbenlyst og burde være nævnt i tilstandsrapporten.	
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af beskadigede brædder	3.500,-
Ad 13. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 70%.	
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 13. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 14. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres svage aftegninger af fugt og/eller løbesod på væg i loftsværelse mod nord, foto 31.	
Ad 14. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, men vurderes i nogen grad udtørret og mindre tydeligt siden BS besigtigelse.	
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er noteret i tilstandsrapport pkt. 9.2, hvilket dog omhandler loftbeklædning. BS vurderes derfor, udover fejlplacering af skaden, ikke at have begået fejl i tilstandsrapport.	
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afrensning og malerbehandling af væg.	2.500,-
Ad 14. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 40 %.	
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 14. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 15. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres tæring på renselem samt gennemtæring i inddækning omkring renselem, foto 32 og 33.	
Ad 15. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.	
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Da der i renselem samtidig kunne konstateres løbesod, burde forholdet være nævnt i tilstandsrapport.	
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af renselem	2.500,-
Ad 15. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 45%.	
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 15. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 16. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres fugtskjold på gulvtæppe ved skorsten i tagetage, foto 34.	
Ad 16. Konklusion:	Forholdet har med overvejende sandsynlighed været konstaterbart, men vurderes i nogen grad udtørret og mindre tydeligt siden BS besigtigelse.	
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Da fugtskjolder på tæppe og væg, som er nævnt i tilstandsrapport, sandsynligvis stammer fra utæthed i/omkring skorsten, burde forholdet være nævnt i tilstandsrapport.	
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af tæppe i gang	4.000,-
Ad 16. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 65%.	
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 16. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 17. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres enkelte løse klinker, samt løse og defekte fuger i sålbænke, foto 35.	
Ad 17. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.	
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da defekte fuger medfører risiko for skadeudvikling og løse klinker.	
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fastklæbning og fugning af klinker	1.500,-
Ad 17. Forbedringer:	Der er ingen forbedringsværdi ved reparation.	
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 17. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 18. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres manglende tætning (af murværk) langs underbeklædningen ved gavle, foto 36 og 37.	
Ad 18. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.	
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten. Da forholdet medfører risiko for indtrængning af fygesne og/eller slagregn, burde forholdet være nævnt.	
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation af murværk langs underbeklædning.	4.500,-
Ad 18. Forbedringer:	Der er ingen forbedringsværdi ved reparation.	
Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 18. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 19. Der kunne konstateres følgende:	Mod syd kunne overfladebehandling af vindskeder konstateres delvis nedbrudt. Ved kip kunne konstateres begyndende nedbrydning samt "gab" mellem vindskedebrædder, foto 38.	
Ad 19. Konklusion:	Forholdet har med overvejende sandsynlighed været konstaterbart, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.	
Ad 19. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da mangelfuld overfladebehandling medfører risiko for yderligere nedbrydning.	
Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af vindskeder mod syd inkl. malerbehandling	7.500,-
Ad 19. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 65%.	
Ad 19. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 19. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 20. Der kunne konstateres følgende:	Overløb fra sikkerhedsventil på vandvarmer kunne konstateres ikke at være ført til afløb, foto 39.	
Ad 20. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.	
Ad 20. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da overløb fra anlæggets sikkerhedsventil, iht. gældende regler, skal føres til afløb, eller vandvarmeren forsynes med trykudligningsventil.	
Ad 20. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af trykudligningsventil på vandvarmer.	1.500,-
Ad 20. Forbedringer:	Der er ingen forbedringsværdi ved montering af trykudligninger, som erstatning for sikkerhedsventil.	
Ad 20. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 20. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad. 21 Der kunne konstateres følgende:	Afløb fra vaskemaskine kunne konstateres interimistisk udført via en ca. 4 meter slange som er afsluttet i drænledning udenfor udhus, foto 40.	
Ad. 21 Konklusion:	Forholdet har med overvejende sandsynlighed været konstaterbart, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.	
Ad. 21 Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da installationen er interimistisk, og spildevand skal ledes til hovedkloak i godkendt kloakrør.	
Ad. 21 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af afløb som kobles på hovedkloak i godkendt kloakrør, inkl. retablering af betongulv og terræn	10.000,-
Ad. 21 Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 70%.	
Ad. 21 Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad. 21 Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad. 22 Der kunne konstateres følgende:	Stråtaget kunne konstateres udført uden undertag, eller brandsikring, foto 41.	
Ad. 22 Konklusion:	Forholdet har med overvejende sandsynlighed været konstaterbart, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.	
Ad. 22 Fejl og forsømmelser:	Det aktuelle stråtag kræver ikke undertag eller brandsikring, hvorfor BS ikke vurderes at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapport. BS har dog fejlagtigt beskrevet en restlevetid på undertaget.	
Ad. 22 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Brandsikring af stråtag på indvendig side ved montering af stenuld mellem spær	25.000,-
Ad. 22 Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 100%.	
Ad. 22 Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad. 22 Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad. 23 Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres at være opført en annektsbygningen på østlig side af huset, foto 5.
Ad. 23 Konklusion:	Bygning har med overvejende sandsynlighed været synlig på besigtigelsestidspunktet, dog oplyser BS og KL at der i perioden mellem BS besigtigelse og skønsforretningen, er fældet en del buske og træet mellem huset og annektsbygningen.
Ad. 23 Fejl og forsømmelser:	Bygningen er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket den burde.
Ad. 23 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad. 23 Forbedringer:	-
Ad. 23 Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad. 23 Eventuelt:	-