

SKØNSERKLÆRING

J.nr.

11104

Besigtigelsesdato:	Mandag den 28 november 2011 kl. 08:30
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:	
Sags nr. ved T.R.	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Bygning A – Boligen 1. Revner i væg mellem stue og køkken. 2. Fugt nederst på skillevæg mellem stue og værelse. 3. 2 stk. todelte yderdøre i tagetagen. 4. Udskiftning af 6 stk. tagvinduer. 5. Gulv på 1 sal har revner og gynger. Bygning B – Stalden 6. Sikring af taget på bygning i en af enderne. Bygning C – Laden 7. Fundamenter. 8. Ydervægge. 9. Revner i terrændæk/betongulv. 10+11 Diverse forhold vedr. spær/trækonstruktion, fastgørelse/forankring. Bygning D – Maskinhus 12. Revner i fundament i gavl mod nord. 13. Fastgørelse af tagkonstruktionen. 14. Revne i indemur ved sydvestlig hushjørne. Yderligere klagepunkter i brev af 4.10.2011. 15. Elinstallationerne bygning B + C + i terræn. 16. Kloakinstallationerne i bolig og i terræn. 17. Defekt ved terrassedøre.

Klagers påstand:	K.L. oplyste at de havde besigtiget ejendommen forinden køb. Vedr. boligen: tagetagen var i et stort rum, isoleret og med beklædningerne på skunk/skråvægge, loft og gavle. Strømførende kabler var ført rundt i tagetagen og radiator var opsat i enderne. I 2003 var der søgt om byggetilladelse for udnyttelse af tagetagen. K.L. fik udleveret ansøgning om byggetilladelse, indretningstegning og underskrevet færdigmelding fra installatør. K.L. har pga. en problematik vedr. dampspærre afmonteret alle gipsbeklædninger, opsat ny dampspærre + beklædninger. K.L. har til kommunen fremsendt ændret indretningstegning og færdigmelding. Vedr. klagepunkt 5 så er det specielt i soveværelset klagen er rettet imod. Vedr. laden: så er der tilmuret ved/over en tidligere portåbning, og fornyet noget ydermur sokkel mod gårdsplads og opsat nye træstolper i samme område mod ny ydermur.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. oplyste at tagetagen ved boligen var i et stort rum, at han mente nogle beklædninger manglede f.eks. ved skotrende, hvor der var indtrængning af fygesne. Tagetagen var ikke godkendt til beboelse og fremstod helt ufærdig i forhold til det man ser nu. B.S. henviste til tilstandsrapportens pkt. 3.6 – 1.sal mangler generelt mange færdiggørelser på vægge, gulv og loft. B.S. havde ingen kommentarer til klagepunkt 2. Vedr. klagepunkt 5: B.S. oplyste, at der ikke var åbne samlinger i trægulvet under huseftersynet, at fugtigheden i gulvbrædderne kan være en hel del mindre nu end tidligere. B.S. havde ingen særlige bemærkninger til de øvrige bygninger. Generelt: meget snedække på tagene m.v. og på terræn.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved syn- og skønsforretningen var vejret skyet og noget blæsende.
Øvrige forhold:	Vedr. ejerskifteforsikringen så oplyste K.L. at selvriskoen var 30.000 kr. og systemet var sådan, at selvriskoen 1 gang skulle fratrækkes godkendte erstatningsbeløb før der blev udbetalt noget.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Bygning A – Boligen Klagepunkt 1: Revner i væg mellem stue og køkken. Se foto nr. 2.	Ret tynde revner som markerer sig på hver side af døråbningen mellem stue og køkken. I tilstandsrapport fra 13.04.05 og 13.04.07 var der ikke beskrevet om revner på denne væg. I perioden mellem huseftersynet og dette syn- og skønseftersyn, er der arbejdet med færdiggørelsen af tagetagen. Derved påført etageadskillelsen last punktvis af byggematerialer som senere er blevet til skillevægge og andet, og nu også last fra møbler/inventer.
Ad 1. Konklusion:	Ekstra last på etageadskillelsen årsag til revner i omtalte væg.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen fejl eller forsømmelse i huseftersynet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ejerskifteforsikringen oplyser at de vil betale for netpudsning af væggen + følgearbejder i malerarbejde m.v..
Ad 1. Forbedringer:	Arbejdet er en reparation.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Bygning A – Boligen Klagepunkt 2: Fugt nederst på skillevæg mellem stue og værelse. Se foto nr. 3.	Hult/revnet og delvist løstsiddende pudslag nederst på denne væg. Fugtmåling viste udslag på mellem 80-100 %.
Ad 2. Konklusion:	Skaden har været synligt under huseftersynet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	B.S. har begået fejl huseftersynet.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ejerskifteforsikringen har vedr. klagepunkt 1 og 2 anerkendt udbedringsomkostninger som sammenlagt giver 77.832 kr. Fratrækkes selvrisko 30.000 kr. udbetales der 47.832 kr. til arbejdet. Klagepunkt 2: at indsætte murpap i væggen inkl. hvad det medfølger af reparation i gulve m.v., afdækning, afmonteringer, malerarbejde osv. udgør 40.000 kr.
Ad 2. Forbedringer:	Arbejdet er en 100 % forbedring, da væggen ud fra vurdering er en af de gamle, og derved fra en tid hvor det ikke var almindeligt at have effektiv fugtisolering i væggen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Bygning A – Boligen Klagepunkt 3: 2 stk. todelte yderdøre i tagetagen. Se foto nr. 1 – 2.	Den nordvendte yderdør med en flækket dækliste udenpå døren, mindre skævhed, lidt stramtgående og forhold under manglende vedligeholdelse (k1). Den sydvendte yderdør med en lille defekt ved stopbeslag til overkarmen. Lidt fugtigt på den vandrette murfals lige under denne dør. Ingen tegn på følgeskader af fugtindtrængning. I sælgers oplysninger ingen oplysninger om fugtindtrængning.
Ad 3. Konklusion:	Fugtindtrængning ved døre som umiddelbart virker gode og sikre - er set før. Årsagen skønnes at være den samme her, at vand fra muren ovenfor driver ned over dørens overkarm, som er uden drypkant. Lidt vand siver ind i åbningen mellem overkarm og dørramme, og det er specielt samtidig med blæst/vindtryk. Efter skøn kan man ret let, og uden større omkostning, forbedre så dørene bliver tætte.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen fejl eller forsømmelse i huseftersynet vedr. det at dørene er utætte. B.S. har overset smådefekter ved de 2 yderdøre. B.S. har overset, at der mangler afskærmning foran dørene - risiko for faldulykke!
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af småskader ved dørene + malerarbejde 3500 kr. Afskærmning med træplanker foran dørene 3500 kr. K.L. har fået oplyst at udbedring/sikring af dørene dækkes af ejerskifteforsikringen. Der skal således ikke her og i det videre modregnes selvrisiko.
Ad 3. Forbedringer:	Istandsættelser ved døre er reparation. Træplanker foran dørene en 100 % forbedring.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Bygning A – Boligen Klagepunkt 4: Udskiftning af 6 tagvinduer. Se foto nr. 1 – 4.	Skråvæggene har K.L. beklædt med gipsplader og ført dem hen over tagvinduerne. Derfor ikke muligt at undersøge nærmere ved tagvinduerne. Alle tagetagens boligrum er med dobbelt yderdøre eller vindue i gavle, hvorved man kan ventilere og have redningsåbning. Da besigtigelsen af tagvinduerne er udført fra terræn udenfor huset, så er det ikke muligt at komme med ret mange informationer, ud over at tagvinduerne var flotte og passede fint ind i taget.
Ad 4. Konklusion:	Løsningen på kuldebroen ved tagvinduer med 1 lag glas kan være, at man indsætter en forsatsramme med energirude, som dækker hele undersiden af tagvinduerne. Der forelå ingen energimærkning ved købet. Heri ville tagvinduerne ellers være beskrevet/undersøgt nærmere.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen fejl eller forsømmelse i huseftersynet.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Bygning A – Boligen Klagepunkt 5: Gulv på 1. sal har revner og gynger. Se foto nr. 5.	Etageadskillelsen virker stabil. I soveværelset mangler feren i en noget åben samling mellem 2 gulvbrædder, hvorved samlingen fjedrer/giver sig dette sted (k1). Nogle få lidt åbne samlinger mellem gulvbrædder (k0). Tagetagen er i brug/opvarmet/udtørret.
Ad 5. Konklusion:	Ret normalt at der ved trægulve, som har ligget i ustabil/ikke opvarmet område, vil opstår svind/åbninger stedvis mellem brædderne. De forhold har således ikke været synlige under huseftersynet Det fjedrende sted/den mere åbne samling i soveværelset var ikke været særlig synligt under huseftersynet, og derfor ikke undersøgt nærmere. En snedker vil kunne udbedre gulvet i soveværelset uden at have større problemer med det.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen fejl eller forsømmelse i huseftersynet.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ny løs fer indsættes ved det fjedrende/åbne sted i soveværelset, og en træliste tilpasses og fastholdes med lim, hvorved samlingen bliver tæt. 5000 kr. skønnes at kunne dække dette arbejde.
Ad 5. Forbedringer:	Udbedring af skaden er en reparation.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Bygning B – Stalden Klagepunkt 6: Sikring af taget i en af enderne. Se foto nr. 6 – 7.	Besigtigelse af taget udefra afslører større skævhed og nedbøjning i noget af tagfladen, specielt højre side af syd facaden. En del tagplader er delvist nedslidte specielt i den østlige ende af bygningen. Besigtiget indefra tagrummet afslører ligeledes skævheder og nedbøjning i tagkonstruktionen. Flere spær/bjælker og remme er rådne og man ser brud flere steder. 5 spærfag inkl. hanebånd, taglægter er i meget dårlig stand. Tydelige tegn på at en del af tagpladerne i samme område er porøse, nogle er revnede andre med små åbninger m.v.. Tydelig fugetætning ved en af de revnede tagplader.
Ad 6. Konklusion:	Omtalte skader på flere spærbjælker, remme og spærfag er gamle skader. B.S. kunne indefra tagrummet, synsmæssigt komme ret tæt på i vurderingen af tagkonstruktionens tilstand. B.S. har ingen brugbare oplysninger i tilstandsrapporten i forhold til ovennævnte registreringer. Tagpladerne er ældre end de antal år som er indsat som levetid for eternittagplader.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	B.S. har begået fejl i huseftersynet.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	I denne kalkulation er medtaget teknisk rådgivning, levering og montering af 40 eternit bølgeplader + tilstrækkelig opretning af og udskiftning- eller forstærkning delvist af tagkonstruktionen + diverse. Arbejdet anslås at udgøre 120.000 kr.
Ad 6. Forbedringer:	Forbedringen er 100 % for arbejdet med tagpladerne og udgør 20.000 kr.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Bygning C – Laden Klagepunkt 7: Fundamenter. Se foto nr. 8 – 9 – 10 – 11 – 12.	De murede sokler er porøse og med skævheder. Fugtpåvirket udefra gennem mange år. Soklerne kan bedømmes indefra rummene. Skaderne ligger i niveau k3. I tilstandsrapporten er afkrydset i ”ingen bemærkninger”. Forholdet er dog delvist udbedret med ny sokkel/ydermur, hvilket gør det umuligt at afgøre hvad stand sokler/ydermure var i tidligere.
Ad 7. Konklusion:	Nødvendigt at udskifte/renovere soklerne ellers bliver der uoprettelige skader på ydermurene.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	B.S. har udvist fejl i huseftersynet.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	K.L. har fremlagt tilbud, men jeg mener det vil være en del dyere. Anslået inkl. teknisk rådgivning = 132.000 kr.
Ad 7. Forbedringer:	Nye betonstøbte sokler til frostfri dybde er væsentlig bedre end gamle murede sokler på sylsten. Forbedringsandelen = 100 %.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Bygning C – Laden Klagepunkt 8: Ydervægge. Se foto nr. 8 – 10 – 11 – 12.	Set udefra er der en del porøse eller udfaldne fuger, skævheder, flere revner og noget direkte beskadiget murværk (k2). I tilstandsrapporten er de forhold medtaget. Venstre side af vest facaden, og noget mur ved portåbning i nordgavl er fornyet under ejerskifteforsikringen.
Ad 8. Konklusion:	De gamle mure er forsømt/beskadigede - omfanget er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Ingen fejl eller forsømmelse i huseftersynet.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Nødvendigt at hjemtage tilbud på udbedring/renovering.
Ad 8. Forbedringer:	Hvor ydermur er fornyet under ejerskifteforsikringen, er der tale om regulær forbedring. Det må være et forhold mellem K.L. og betaler/ejerskifteforsikringen.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Bygning C – Laden Klagepunkt 9: Revner i terrændæk/betongulv. Se foto nr. 11.	Betongulvet bærer præg af nedslidning, mange porøse områder, revner og skævheder. Ingen bemærkninger om gulvene i huseftersynet.
Ad 9. Konklusion:	Betongulvet er konstruktivt så medtaget, at det ikke vil være muligt, at få et brugbart resultat ud af pletvise udbedringer.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	B.S har begået fejl i huseftersynet.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Nedbrydning, bortkørsel af eksisterende betongulv og afretning/planering til nyt gulv. Nødvendigt samtidig at bygge nye punktfundamenter for søjlekonstruktion 6500 kr. Nyt betongulv 100-120 mm flydebeton 15 MN + armeringsnet. Samlet pris anslået = 102.000 kr.
Ad 9. Forbedringer:	Andel af forbedring = 60%.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Bygning C – Laden Klagepunkt 10 +11: Diverse forhold vedr. spær/trækonstruktionen, fastgørelse/forankring. Se foto nr. 9 – 10 – 13 – 14.	Set udefra, er der i venstre side af den østvendte tagflade, en større nedbøjning i tagfladen. Ligeledes nedbøjning i tagfladen tæt ved den nordvestlige skotrende. Omtalte nedbøjninger er også synlige inde i tagrummet, og det er i det område, hvor man kan gå ovenpå dækket/loftet over de underliggende rum – det vil sige ret tæt på spærkonstruktionen. I det store rum er selve spærkonstruktionen kun delvist tilgængelig for besigtigelse pga. stor højde over terrændækket. Spærkonstruktionen er understøttet af skråstolper som samles på punktfundamenter i midten af rummet. Delvist er stolperne placeret yderligt på punktfundamenterne. Lodrette stolper under spærene er placeret op mod ydervægge. Her ser man nogle beskadigede/løstsiddende stolper og brudte ankre mellem stolper og ydermuren. Mur og stolper står ikke helt i lod. Spærkonstruktionen ovenfor dækket/loftet over de underliggende rum, er anderledes opbygget, mere simpelt, og i området ved sammenbygningen med bygning B er der omforandringer som delvist vurderes som usikre. Ingen bemærkninger i tilstandsrapport om de forhold.
Ad 10 +11. Konklusion:	Delvist skader og ustabile forhold ved de bærende dele i tagkonstruktionen.
Ad 10+11. Fejl og forsømmelser:	B.S. har begået fejl i huseftersynet.

Ad 10 +11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Teknisk rådgivning, nye stolper langs ydermure + ankre i ydermure og fundament. At indsætte nogle nye spærdele, bjælker, oprette m.v. og etablere nogle sikre afstivninger. Anslået omkostning = 110.000 kr.
Ad 10+11. Forbedringer:	En del gammelt træ og gamle forankringer udskiftes med nyt osv. Forbedringen udgør 50 %.
Ad 10 +11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 10 +11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Bygning D – Maskinhus Klagepunkt 12: Revner i fundament i gavl mod nord. Se foto nr. 15.	Ingen revner ved den nordvendte sokkel. Ca. midt på soklen i overgang med terræn ses en noget udvasket fugning på den murede sokkel (k1).
Ad 12. Konklusion:	Forholdet er under almindelig vedligeholdelse. P.g.a. terræn og sne er forholdet ikke opdaget.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Ingen fejl eller forsømmelse i huseftersynet.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Bygning D – Maskinhus Klagepunkt 13: Fastgørelse/forankring af tagkonstruktionen. Se foto nr. 15 – 17 – 18.	Tagkonstruktionen er forankret med hulbånd, fastgjort over ca. 1 m af den øverste del af ydermuren. Ingen skrå afstivning på tagkonstruktionen. Tagkonstruktionen er ombygget, så den ud for en af portene er med højt rum. Tværgående bjælke under spærrene, virker underdimensioneret, og der er lidt nedbøjning i tagfladen dette sted. Delvist er spærkonstruktionen noget besynderligt opbygget.
Ad 13. Konklusion:	Da tagbelægningen hører under kategorien let tag, så skal der ud fra skøn monteres nogle længere forankringsbånd/jern. Manglende skrå afstivning på tagkonstruktionen vurderes at være årsag til de vandrette revner ca. ved trekanten af gavlene.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Ingen fejl og forsømmelse i huseftersynet vedr. forankringsbåndene mellem spær og ydermure. B.S. har begået fejl i huseftersynet vedr. manglende registrering af skrå afstivning på spærkonstruktionen. B.S. har begået fejl i huseftersynet vedr. manglende registrering af nedbøjning i tagkonstruktionen.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Nye/længere forankringsbånd mellem spær og ydermure. Omkostning: 16.000 kr. Ny skrå afstivning på tagkonstruktionen med f.eks. BMF hulbånd og båndstrammere, opsat og monteret som vist i en SBI anvisning. Efterfølgende udfræses fugerevner på gavle og der omfuges. Omkostning: 16.000 kr. Forstærkning stedvis på tagkonstruktionen. Omkostning: 16.000 kr.

	Teknisk rådgivning medregnet i ovennævnte priser.
Ad 13. Forbedringer:	100 % forbedring vedr. det at indsætte nye forankringsbånd mellem spær og ydermure. 100% forbedring vedr. montering af skrå afstivning på spærkonstruktionen. Montage af forstærkning for at modvirke nedbøjning er en reparation.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Bygning D – Maskinhus Klagepunkt 14: Revne i indermur ved sydvestlig hushjørne. Se foto nr. 15.	Under ejerskifteforsikringen er der udført forbedrende tiltag/reparation ved sydvestlig hushjørne. Kan ikke på nuværende helt redegøre for hvordan skaden har været. B.S. har registreret en k2 skade ved hushjørnet sydvest, den er indsat til pkt. 3.1 som omhandler facader og gavle. På materialesiden har B.S. ikke registreret om ydermuren er massiv eller med hulmur.
Ad 14. Konklusion:	Forholdet er udbedret. Ikke muligt at indsættes en præcis konklusion af hvordan skaden så ud.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Ingen fejl eller forsømmelse i huseftersynet.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Under ejerskifteforsikringen er der betalt for udbedring. Prisfastsættes derfor ikke.
Ad 14. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation.
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 14. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Yderligere klagepunkter i brev af 4.10.2011 Klagepunkt 15: Elinstallationerne i bygning B + C + i terræn. Se foto nr. 19 – 20 – mindre del af kabel ovenpå jorden kunne ikke fanges på foto/sammenfaldende med jorden.	Bygning B: noget ufærdigt/løstsiddende elinstallation i det nordvestlige rum. Bygnings C: løsthængende/ubeskyttet kabelende, samt flere delvist løstsiddende kabler. Flere samlesteder ved installationer er usikre og med løstsiddende dele. K.L. oplyste, hvor der var nye kabeltræk. I terræn var en mindre del af et kabel synligt/ubeskyttet ovenpå jorden.
Ad 15. Konklusion:	Nødvendigt at der udføres eltjek af en aut. elinstallatør, for herved at vurdere omfanget af det som skal forbedres. Skønner at det man ser af de gamle elinstallationerne, ca. er som under huseftersynet. Forhold i terræn var dækket af sne og derved ikke synlige.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	B.S har begået fejl i huseftersynet.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tilbud hjemtages fra aut. installatør, - Skønner at 15.000 kr. er tilstrækkelig for at udføre eltjek + ubedring/lovliggørelse.
Ad 15. Forbedringer:	Tilretning/lovliggørelse er en reparation.
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Yderligere klagepunkter i brev af 4.10.2011 Klagepunkt 16: Kloakinstallationerne i bolig og i terræn. Se foto nr. 21.	K.L. oplyste, at der i perioder var kloaklugt i badeværelset,- at de derfor har gummiproppen siddende i afløbet,- at der ikke er tegnet udvidet rørskade/afløbsdækning ved huskøbet. Ingen synlige fejl og mangler ved badekarret. I badeværelset blev diverse afløbsinstallationer afprøvet og det hele virkede perfekt. Ingen kloaklugt. I skemaet "sælgers oplysninger om ejendommen", er der ikke noteret noget om afløbsinstallationerne.
Ad 16. Konklusion:	Årsagen til periodisk kloaklugt må være fra overtryk/manglende ventilering ved septiktanken. Man må antage at der ikke var kloaklugt i badeværelset under huseftersynet.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Ingen fejl eller forsømmelse i huseftersynet.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger - afprøvning viste af afløbene fungerede.
Ad 16. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 16. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Yderligere klagepunkter i brev af 4.10.2011 Klagepunkt 17: Defekt ved terrassedøre. Se foto nr. 22.	Den vestlige terrassedør har en mindre skade på rammen. Løstsiddende stopbeslag har K.L. afmonteret for at undgå trykmærker m.v.. Taksator har telefonisk oplyst til K.L. at de dækker en reparation.
Ad 17. Konklusion:	Skaden er opstået ved at døren f.eks. i blæsvejr, er blevet påvirket så stopbeslaget/samlingen med døren har taget skade. Kan ikke med sikkerhed sige om skaden var opstået før- eller efter huseftersynet.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Ingen fejl eller forsømmelse i huseftersynet.
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	3000 kr. max til udbedring. Betales således under ejerskifteforsikringen.
Ad 17. Forbedringer:	Udbedringen er til reparation.
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 17. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.