

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12121

Besigtigelsesdato:	13. november 2012 kl. 9,00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:
I henhold til aftale er nogle af punkterne lagt sammen.

Se bilag A

1.
Manglende afløb fra lyskasser.
2.
Tilstoppede ventilationsriste (krybekælder).
(Dækket af ejerskifteforsikringen)
3.
Del af de 2 udvendige trætrappe indmuret i
sokkelpuds.
(Dækket af ejerskifteforsikringen)
4.
Manglende afløb fra bund i kældertrappe.
5.
Altanværn med utilstrækkelig sikring.
6.
Utilstrækkelig solid fastgørelse af værn.
(Dækket af ejerskifteforsikringen)
7.
Opfugtet murværk i havestue.
(Dækket af ejerskifteforsikringen)
8.
Manglende hulmursisolering i
køkkenbygning. (Afvises hører under
energimærket og ikke tilstandsrapporten)
9.
Manglende kalfatringsfuger om døre og
vinduer.
(Dækket af ejerskifteforsikringen)
10.
Nedbrudt træ i vinduespartier og manglende
funktion. Ikke korrekt udført inddækning.

	11. Knirkende gulve, mangelfuldt underlag. 12. Ujævnt parketgulv i stuer. 13.a Manglende understøtning af bjælkelag i udestue. (Dækket af ejerskifteforsikringen) 13.b Gulvkonstruktion i udestue med råd. (Dækket af ejerskifteforsikringen) 15. Råd i mange / samtlige bjælkeender i etageadskillelsen mellem kælder og stue, kælderdekke. 16. Indvendig trappe; trin og repose med løse brædder. 17.a Utætte tagrender. (Dækket af ejerskifteforsikringen) 17.b Tagnedløb der vender forkert. (Dækket af ejerskifteforsikringen) 17.c Tagrender, der flere steder har bagfald og falder ind mod huset. (Dækket af ejerskifteforsikringen) 21. Afvanding af tagvand mod murværk. (Dækket af ejerskifteforsikringen) 22. Utæt tag over karnap over badeværelse mod øst og værelse mod nord. 23. Bad i stueetage er ikke indrettet som vådrum. (Dækket af ejerskifteforsikringen)
--	---

	24. Defekt pejseindsats i stue. 25. Terrænfald mod bygninger. (Dækket af ejerskifteforsikringen) 26. Hultlydende / løse fliser i entre. (Dækket af ejerskifteforsikringen) 28. Forkert fald på tag på (karnapper) kviste. 29. Fugtskadet skorsten mod nord. 30. Murfuger falder ud.
Klagers påstand:	Bilag E) 1) Erstatning for selvrisko i alt kr. 30.000,00. 2 a) Fuldstændig udbedring af de nævnte forhold. 2b) Erstatning for tab for værdiforringelse idet tilstandsrapporten ikke har gjort det muligt, at vurdere husets reelle købspris. 3) Kompensation for uforholdsmæssigt megen brug af tid i forbindelse med klagerne. 4) Kompensation for uforholdsmæssigt megen brug af tid i forbindelse indhentning af tilbud, koordinering af byggeopgaver samt byggestyring. 5) Kompensation for manglende brug af hele huset i reparationstiden.

Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det er 3 år siden at huset er besigtiget.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt ca. 8° C, overskyet
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende afløb fra lyskasser.	Der er ikke afløb fra lyskasser, men det er ikke usædvanligt i forhold til bygningens alder. Dog er det umiddelbart synligt at den indvendige kældervæg under lyskasse er mere fugtskaden end de resterende kældervægge.
Ad 1. Konklusion:	I henhold til håndbogen 5.05 er kloakanlæg ikke en del af ordningen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af 2 stk. faskiner. Kr. incl. moms 32.000.
Ad 1. Forbedringer:	100 % Kr. incl. moms 32.000.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Tilstoppede ventilationsriste (krybekælder). (Dækket af ejerskifteforsikringen)	Forholdet er udbedret og skønsmanden har derfor ikke taget stilling til forholdet.
Ad 2. Konklusion:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Del af de 2 udvendige trætrappe indmuret i sokkelpuds. (Dækket af ejerskifteforsikringen)	Der er 2 stk. udvendige trætrapper. På trappen til hallen går trinene og vangen helt ind til fundamentet således at der er pudset tæt om trinene og vangen. På trappen til udestuen går vangen helt ind til pudsens men trinene er fri af pudsens. Der er ikke adgang til krybekælderen bag trapperne.
Ad 3. Konklusion:	Trinene er trykimprægneret. Problemet er at trinene trækker fugt og dermed giver øget fugtighed i murværket. Problemet kan løses ved at nedtage trapperne delvist, afkorte trinene, føre pudsens igennem, lægge afstandskloder bag ved trappevangen og genmontere trapperne.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Problemet er ikke nævnt i tilstandsrapporten. I henhold til håndbogen fra 2008 kapitel 5.02 skal forhold ved bygningen der kan føre til en skade på bygningen registreres.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Trapper nedtages delvist og trin afkortes. Skønnet tidsforbrug 2 mand i 2 dage. 30 timer 507,00 kr. pr. time. = 15.210,00
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Manglende afløb fra bund i kældertrappe.	Der er ikke afløb fra udvendig kældertrappe.
Ad 4. Konklusion:	I henhold til håndbogen 5.05 er kloakanlæg ikke en del af ordningen. I tilstandsrapporten punkt 1.3 er skaderne på kældertrappen nævnt. Her burde have som note have været nævnt at der ikke er noget afløb.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af 1 stk. faskiner, dybere end faskinerne fra lyskasser. Kr. incl. moms 20.000.
Ad 4. Forbedringer:	100 % Kr. incl. moms 20.000.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Altanværn med utilstrækkelig sikring.	Forholdet er udbedret og skønsmanden har derfor ikke taget stilling til forholdet.
Ad 5. Konklusion:	Ingen bemærkninger
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger
Ad 5. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Utilstrækkelig solid fastgørelse af værn. (Dækket af ejerskifteforsikringen)	Forholdet er udbedret og skønsmanden har derfor ikke taget stilling til forholdet.
Ad 6. Konklusion:	Ingen bemærkninger
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger
Ad 6. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Opfugtet murværk i havestue. (Dækket af ejerskifteforsikringen)	Havestuen er under ombygning. Oven liggende tagterrasse er ændret. Dermed kan det ikke vurderes hvordan forholdet var da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 7. Konklusion:	Ingen bemærkninger
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger
Ad 7. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Manglende hulmursisolering i køkkenbygning.	Afvises hører under energimærket og ikke tilstandsrapporten
Ad 8. Konklusion:	Ingen bemærkninger
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger
Ad 8. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Manglende kalfatringsfuger om døre og vinduer. (Dækket af ejerskifteforsikringen)	Forholdet er udbedret og skønsmanden har derfor ikke taget stilling til forholdet.
Ad 9. Konklusion:	Ingen bemærkninger
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger
Ad 9. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>				
Ad 10. Nedbrudt træ i vinduespartier og manglende funktion.	Forholdet er i kvistvindue mod syd. Vindue er det oprindelige, men inddækningen er nyere. Vinduet fremstår pænt og vedligeholdt.				
Ad 10. Konklusion:	Vinduet går meget stramt. Inddækningen er ikke udført, som man vil gøre det i dag. Der er tale om et gammelt vindue. Dengang udførte man ikke separat karmkonstruktioner i kviste, men man placerede vinduesrammerne direkte i kvistkonstruktionen, derfor kan man ikke udføre en inddækning som man gør det i dag. I henhold til håndbogen 4.03 skal der stikprøvevis udvælges bygningsdele og i sælger oplysning er svaret at alle vinduer fungerer.				
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Ingen.				
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af hele vindueselementet. Kr. incl. moms 25.000. Overslagspris er regnet på grundlag af V&S prisdata.				
Ad 10. Forbedringer:	Vindueselementet er 87 år gammelt. Dermed er restlevetiden 20 %. %-vis forbedring Kr. incl. moms <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">Udskiftning af vinduespartiet 80%</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">20.000,00</td> </tr> <tr> <td>Kr. incl. moms</td> <td style="text-align: right;">20.000,00</td> </tr> </table> Forbedring er vurderet i henhold til levetidstabeller fra forsikring og pension.	Udskiftning af vinduespartiet 80%	20.000,00	Kr. incl. moms	20.000,00
Udskiftning af vinduespartiet 80%	20.000,00				
Kr. incl. moms	20.000,00				
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.				
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.				

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Knirkende gulve, mangelfuldt underlag.	Gulve i de to værelser mod øst på 1. sal knirker lokalt mere end de andre gulve.
Ad 11. Konklusion:	Der er korrekt, at de to gulve lokalt hver især har et område hvor gulvet knirker meget. Gamle trægulve knirker og ændring af luftfugtighed og møblering kan ændre på hvor og hvor meget gulvene knirker. BB har i rapporten beskrevet at trægulvene er stedvis let knirkende.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Det ikke er muligt at vurdere hvor meget gulvene knirkede da BB udført besigtigelsen i forbindelse med rapporten.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fastskruning af gulvet. Skønnet en mand en dag. Kr. incl. moms 4.500.
Ad 11. Forbedringer:	Ingen. Arbejdet forlænget ikke levetiden af gulvet.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12. Ujævnt parketgulv i stuer.	Mellem de 2 stuer har der sandsynligvis været en dobbeltdør. Gulvet er gennemgående sildebensparket. Lige på dette sted er gulvet en anelse "løftet".
Ad 12. Konklusion:	Gulvet er ikke løftet men væggen er muret både i kælderen og i stueetagen. Der er ikke et dørhul i væggen i kældere. Det der har skabt problemet er at gulvene i begge stuer har sat sig lidt. Hvilket ikke er usædvanligt.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Problemet er almindeligt for gulve i huse af denne alder.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er intet at udbedre.
Ad 12. Forbedringer:	Ingen.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 13.a Manglende understøtning af bjælkelag i udestue. (Dækket af ejerskifteforsikringen) 13.b Gulvkonstruktion i udestue med råd. (Dækket af ejerskifteforsikringen)	Udestuen er under ombygning men træbjælkelaget er uændret. Der er tydelige angreb af borebiller i gulvet, disse stammer sandsynligvis fra før huset fik etableret centralvarme. Umiddelbart inden for lemmen til krybekælder ses 2 rådangreb. Et stk. lige for (se foto) og et stk. i bjælken til venstre for lemme. Konstruktionen gynger når man går hen ad gulvet.
Ad 13. Konklusion:	BB har i rapporten skrevet at isoleringen hænger. Dermed har de 2 angreb været synlige da rapporten blev udformet.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Ikke beskrevet at gulvet gynger og at der er nedbrydning af den bærende konstruktion.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da der ikke er adgang via lemmen. Optages gulvbrædder, fodpaneler og isolering, bjælker udskiftes, gulvbrædder, fodpaneler og isolering reetableres. Fodpaneler malerbehandles. Kr. incl. moms 47.000. Til grund for overslaget ligger tilbud fra xx.
Ad 13. Forbedringer:	Ingen.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 15. Råd i mange / samtlige bjælkeender i etageadskillelsen mellem kælder og stue, kælder dækket.	Der er tale om bjælker imellem kælder og stueetage i det oprindelige hus. Mod rum mod nord er bjælker malerbehandlet i rum mod syd er bjælker pudset. KK har etableret understøtninger under bjælkerne mod nord. Dette påvirker ikke hvordan den oprindelige konstruktion har set ud.
Ad 15. Konklusion:	BB har beskrevet at: K3, 3 bjælkeender på ydervæg i det lille depotrum i kælderen samt en bjælkeende i ydervæg over viktualiekælderen er angreb af råd. Det kan ikke helt udelukkes, at der kan være flere angrebne bjælkeender. Bjælkeender mod nord var synlige og tilgængelige med mulighed for at stikke i træet for at konstatere om der var blødt træ.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	BB har udført en stikprøvevis undersøgelse der viser at der er et problem med bjælkeenderne mod nord. BB har ikke gjort opmærksom på at han ikke kunne undersøge bjælkeenderne mod syd. Hverken i punktet tilgængelighed eller i en note. Dermed kan problemet vise sig at være større end det der umiddelbart er synligt uden at forbrugeren er opmærksom på det.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Understøtning af bjælkeender mod syd. Frihugning til sundt træ. Imprægnering. Etablering af lasker. Afsluttende puds / malerbehandling. Kr. incl. moms 40.000. Overslagspris er regnet på grundlag af V&S prisdata.

Ad 15. Forbedringer:	Ingen. Der udføres en reparation der ikke forlænger konstruktionens levetid.
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 16. Indvendig trappe; trin og repose med løse brædder.	Den ene side af reposen mellem stueetagen, 1. sal og køkkentilbygningen har sat sig. Når man træder på de omtalte brædder giver de sig. Der er ingen synlige tegn på fugt.
Ad 16. Konklusion:	Det skønnes at skaden har været der da tilstandsrapporten blev udformet.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Der er ikke taget forbehold for besigtigelsen af reposen/trappen i tilstandsrapporten.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fastskruning af gulvet. Skønnet en mand en dag. Kr. incl. moms 4.500. Fastskruning af gulvet. Skønnet en mand en dag.
Ad 16. Forbedringer:	Ingen. Arbejdet forlænget ikke levetiden af gulvet.
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 16. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 17.a Utætte tagrender. (Dækket af ejerskifteforsikringen) 17.b Tagnedløb der vender forkert. (Dækket af ejerskifteforsikringen) 17.c Tagrender, der flere steder har bagfald og falder ind mod huset. (Dækket af ejerskifteforsikringen)	Tagnedløb er vendt og der er etableret nye tagrender om bygning B derfor tages der ikke hensyn til dette i nedenstående. Tagrender har nogle steder bagfald og falder mod huset i stedet for væk fra huset. Ikke alle tagrender kunne besigtiges på grund af højden. Ejendommen blev besigtiget i tørvejr. I nogle af de tagrender der kunne besigtiges lå der vand. Dette betyder at der er bagfald men også at tagrenderen er tæt. Der kan ikke afvises at der er utætte tagrender men det er kun synligt i regnvejr.
Ad 17. Konklusion:	Forholdet med at tagrender vender mod huset i stedet for væk fra huset er umiddelbart synligt. Tilstandsrapporten er fra juni måned, så der har muligvis ikke stået vand i tagrenden. Det er ikke en del af ordningen at lave vandprøver.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Forholdet med at tagrenden vender mod huset burde være bemærket i tilstandsrapporten.
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tagrender nedtages for genmontering og rendejern tilrettes. Kr. incl. moms 25.000
Ad 17. Forbedringer:	Ingen.
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 17. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 21. Afvanding af tagvand mod murværk. (Dækket af ejerskifteforsikringen)	Indersiden af væggen er malerbehandlet således at der ikke er synlige skader.
Ad 21. Konklusion:	Ingen bemærkninger
Ad 21. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger
Ad 21. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger
Ad 21. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 21. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger
Ad 21. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 22. Utæt tag over kvist over badeværelse mod øst og værelse mod nord.	Der var ikke synlige tegn på skader indefra.
Ad 22. Konklusion:	Disse to kvisttage er ikke synlige fra terræn og der er for højt til at besigtige dem fra stige.
Ad 22. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 22. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Aftage tagbelægninger på kvisten. Etablering af tæt undertag f.eks. tagpap på brædder. Reetablering af kvisttag. Kr. incl. moms 12.000. Overslagspris er regnet på grundlag af V&S prisdata.
Ad 22. Forbedringer:	Etablering af nyt undertag til klasse 1 undertag forlænger levetiden af taget. Taget er i tilstandsrapporten oplyst fra 2007. Tagsten genanvendes. Dermed er der kun forbedring på undertaget. Kr. excl. moms 5.000.
Ad 22. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger
Ad 22. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 23. Bad i stueetage er ikke indrettet som vådrum. (Dækket af ejerskifteforsikringen)	Der er tale om et lille baderum med bruser, håndvask og wc. Baderummet skønnes at være det oprindelige. Der er klinker på gulv og malerbehandlet vægge. Rosetter ved bruserarmaturet er ikke fuget korrekt.
Ad 23. Konklusion:	Konstruktionen er sædvanlig for huse af denne alder og har været lovlig. Baderværelse af denne type kræver meget vedligeholdelse. Dette gælder både de malede vægge og træværket. Tætning om armatur skal være tæt.
Ad 23. Fejl og forsømmelser:	BS burde have set at træet i enden af indfatningen er under nedbrydning og den manglende tætning om bruserarmaturet.
Ad 23. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fugning om armatur. Malerbehandling af indfatning. Skønnet kr. incl. moms 2.500.
Ad 23. Forbedringer:	Ingen.
Ad 23. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger
Ad 23. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 24. Defekt pejseindsats i stue.	Forholdet er udbedret og skønsmanden har derfor ikke taget stilling til forholdet.
Ad 24. Konklusion:	Ingen bemærkninger
Ad 24. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger
Ad 24. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger
Ad 24. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 24. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger
Ad 24. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 25. Terrænfald mod bygninger. (Dækket af ejerskifteforsikringen)	Der var tørt ved besigtigelsen. KK oplyste, at der er et problem ca. 0,3 meter langs syd/vest facaden og mellem det oprindelige hus, køkkentilbygningen og garagen. Generelt skråner terrænet mod syd/vest facaden væk fra huset. Men der er et bælte langs med facaden der skråner ned mod huset. Når man ser på belægningen mellem det oprindelige hus, køkkentilbygningen og garagen er der en gammel belægningssti der ligger højere en den tilstødende perlestensbelægning.
Ad 25. Konklusion:	I henhold til håndbogen 5.05 indgår ejerens oplysninger i forbindelsen med for eksempel vand på grunden. I sælgers oplysninger om ejendommen er der svaret nej til, om grunden periodevis er oversvømmet.
Ad 25. Fejl og forsømmelser:	SS mener at terrænet mod syd/vest kan være svær at bedømme en sommerdag. (Vi ved ikke om græsset var slået mv.). Derfor har BS ikke lavet fejl eller forsømmelser her. Når man ser på belægningen mellem de 3 bygninger kan den megen mos på vangen til lyskassen indikere at der er et problem med at der jævnligt står vand op mod lyskassen. Det burde BS have opdaget.
Ad 25. Overslag over udbedringsudgifter	

inkl. moms:	Terræn med græs udjævnes med syd/vest. Kr. incl. moms 7.500. Terræn udjævnes og belægning reetableres mellem det oprindelige hus, køkkentilbygningen og garagen. Kr. incl. moms 19.000. Overslagspriser er regnet via V&S prisdata.
Ad 25. Forbedringer:	Ingen
Ad 25. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger
Ad 25. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 26. Hultlydende / løse fliser i entre. (Dækket af ejerskifteforsikringen)	Der er klinker på gulvet i entreen. Det skønnes at klinkerne er fra 1969 da huset er til-/ombygget i henhold til BBR-meddelelsen. Der er konstateret flere defekte klinker, klinker med hul lyd og udfaldet fuger. Når man løfter den indbyggede måtte og de underliggende spånplader ses det at den underliggende beton er revnet. Under hallen er der krybekælder uden adgang men med murede hvælvinger. Der er hængt isolering op under hvælvingerne så de har sandsynligvis ikke været synlige under BS besigtigelse i 2009.
Ad 26. Konklusion:	Der er mindst 5 stk. defekte klinker der er umiddelbart synlige og fuger i gangareal mod stue, der er faldet ud.
Ad 26. Fejl og forsømmelser:	De umiddelbart visuelle defekter burde være set af BS.
Ad 26. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Problemet skyldes tilsyneladende at den underliggende konstruktion revner. Derfor skal der etablere en ny gulvkonstruktion hvorpå der lægges klinker. Kr. incl. moms 50.000 Overslagsprisen er i henhold til tilbud hertil kommer malerbehandling.
Ad 26. Forbedringer:	20% Kr. excl. moms 10.000.

Ad 26. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 26. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 28. Forkert fald på tag på (karnapper) kviste.	Kvisttage kan ikke besigtiges, idet de ligger for højt, men de ser meget flade ud.
Ad 28. Konklusion:	Ingen bemærkninger
Ad 28. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger
Ad 28. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger
Ad 28. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 28. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger
Ad 28. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 29. Fugtskadet skorsten mod nord.	Forholdet er udbedret og skønsmanden har derfor ikke taget stilling til forholdet.
Ad 29. Konklusion:	Ingen bemærkninger
Ad 29. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger
Ad 29. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger
Ad 29. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 29. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:						
Ad 30. Murfuger falder ud.	Huset er fra 1925. På et senere tidspunkt er huset fuget om med brændte fuger. Flere steder på facaden på bygning A og B er den yderste skal af fugen ved at falde ud og der er mange revner i fugerne.						
Ad 30. Konklusion:	Da huset er fuget om er fugen ikke trykket korrekte sammen med den bagvedliggende fuge. Ligeledes tyder det på, at den oprindelige fuge er svagere end den yderste fuge. Hvilket er forkert brug af materialer. BS har under punkt 3.1 beskrevet at citat: ”Spredt over murfladen er der områder med fugeudfald.” Karakter K2. Dermed har BS beskrevet problemet.						
Ad 30. Fejl og forsømmelser:	Ingen.						
Ad 30. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omfugning med brændt fuge. Kr. incl. moms 180.000. Overslagspriser er regnet via V&S prisdata.						
Ad 30. Forbedringer:	Fugerne er udtjente. Dermed vil hele udgiften til udskiftning være forbedring. <table><tr><td></td><td>%-vis forbedring</td><td>kr. incl. moms</td></tr><tr><td>Omfugning</td><td>100 %</td><td>180.000</td></tr></table> Forbedring er vurderet i henhold til levetidstabeller fra forsikring og pension.		%-vis forbedring	kr. incl. moms	Omfugning	100 %	180.000
	%-vis forbedring	kr. incl. moms					
Omfugning	100 %	180.000					
Ad 30. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger						
Ad 30. Eventuelt:	Ingen bemærkninger						