

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13028

Besigtigelsesdato:	Tirsdag d. 02-07-13 kl. 10.30
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:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ståltagplader har begyndende tæring ved bundkant. 2. Mangelfund fastgørelse/utætte samlinger mellem tagplader. 3. Dimension, afstand og fastgørelse af lægter er mangelfuld. 4. Rygningen er med nedbøjning. 5. Inddækninger og fugleklodser på tag mangler. 6. Mangelfuld ventilation af tag/skunkrum. 7. Manglende/defekt dampspærre/utætte lofts og skunklemme. 8. Manglende gangbro i loftrummet. 9. Loftisolering er ujævn. 10. Bagfald på tagrender, især mod nord. 11. Skorsten er utæt, med løbesod på loft og vægge til følge. 12. Inspektionslem i skorsten mangler i tagrum. 13. Skorstenen knækker/forskubbes i tagrum. 14. Revnedannelser i facader, over og under vinduer, især mod syd og øst. 15. Skimmelvækst på bagmur i forgang og i stue, mod øst. 16. Indvendige vægge på 1. sal er beklædt med "bløde" plader. 17. Klinker i badeværelset mangler vedhæftning, især på væg mod bryggers. 18. Gulve over krybekælder, samt gulve 1. sal er stedvis eftergivende, især ved døre. 19. Manglende redningsåbninger i beboelsesrum. 20. Badeværelsesvindue er utæt. 21. Stedvise revnedannelser i sokkel og udv. trapper. 22. Løs/eftergivende repos på indiv. Trappe. 23. Gulvafløb i badeværelset defekt. 24. Manglende beskyttelse/afdækning på eltavle
Klagers påstand:	Forholdene er mangelfuldt/ikke beskrevet i tilstandsrapporten. KL ønsker dækning af udgifterne til udbedring af forholdene.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Huset var, på besigtigelsestidspunktet, d. 05-10-2011 og 26-04-2012, ny istandsat/nymalet ud - og indvendig. Der er derfor utvivlsomt flere forhold som har været repareret/skjult umiddelbart inden besigtigelsen, hvorfor disse ikke umiddelbart har været synlige.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solrigt, vindstille, tørt, 18°
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:							
Ad 1. Der kunne konstateres følgende: <i>Tagplader tæring ved bundkant.</i>	Begyndende tæring i bund af ståltagplader mod nord, (ved tagrende) foto 1.						
Ad 1. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse. Tagplader er afkortet med roterende værktøj med skæreskive (vinkelsliber eller rundsav), hvilket opvarmer stålpladen og hermed ødelægger galvaniseringen.						
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da der er flere forhold vedr. tag/tagdækning som bærer præg af selvbyg/manglende håndværksmæssig omhu, burde forholdet være noteret i tilstandsrapport.						
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Slibning af beskadigede områder</td><td style="text-align: right;">2.500,-</td></tr> <tr> <td>Rustbeskyttelse/overfladebehandling</td><td style="text-align: right;">3.500,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6.000,-</td></tr> </table>	Slibning af beskadigede områder	2.500,-	Rustbeskyttelse/overfladebehandling	3.500,-	I alt	6.000,-
Slibning af beskadigede områder	2.500,-						
Rustbeskyttelse/overfladebehandling	3.500,-						
I alt	6.000,-						
Ad 1. Forbedringer:	Ved reparation er der ingen forbedringsværdi for bygningsdelen.						
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen						
Ad 1. Eventuelt:							

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Udvendig kunne fleres steder konstateres tagplader som "vipper" i samlinger, især langs gavle og i/ved rygning, foto 2. Der kunne flere steder konstateres "interimistiske" skruesamlinger, foto 3 og 4, samt efterfølgende tætning udført med fugemasse, foto 3.
Ad 2. Konklusion:	Forholdet vurderes uændret siden BS besigtigelse og kan, trods manglende gangbro, konstateres fra området omkring loftlem.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Da der er flere forhold vedr. tag/tagdækning som bærer præg af selvbyg/manglende håndværksmæssig omhu, burde forholdet være noteret i tilstandsrapport.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tagplader med utætheder i samlinger omlægges/udskiftes. 25.500,-
Ad 2. Forbedringer:	Ved reparation er der ingen forbedringsværdi for bygningsdelen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:									
Ad 3. Der kunne konstateres følgende: <i>Dimension, - afstand og fastgørelse af lægter mangelfuld.</i>	Lægtning er interimistisk/mangelfuld og lægter er underdimensionerede med pågældende spærafstand, foto 5.								
Ad 3. Konklusion:	Forholdene/lægtning i tagrummet vurderes uændret siden BS besigtigelse og kan, trods manglende gangbro, konstateres fra området omkring loftlem.								
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapport noteret at spær afstanden, efter gældende regler, er for stor. Forholdet er karakteriseret K2, uden nærmere beskrivelse af skade eller følgeskade. Da der er flere forhold vedr. tag/tagdækning som bærer præg af selvbyg/manglende håndværksmæssig omhu, burde forholdet være nærmere beskrevet i tilstandsrapport.								
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: inkl. udgifter til stillads, bortkørsel/afskaffelse af byggematerialer mv.	<table> <tr> <td>Demontage af tagplader/lægter</td><td style="text-align: right;">8.500,-</td></tr> <tr> <td>Omlægtning</td><td style="text-align: right;">25.500,-</td></tr> <tr> <td>Oplægning af nye tagplader</td><td style="text-align: right;"><u>55.000,-</u></td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right;">89.000,-</td></tr> </table>	Demontage af tagplader/lægter	8.500,-	Omlægtning	25.500,-	Oplægning af nye tagplader	<u>55.000,-</u>	I alt	89.000,-
Demontage af tagplader/lægter	8.500,-								
Omlægtning	25.500,-								
Oplægning af nye tagplader	<u>55.000,-</u>								
I alt	89.000,-								
Ad 3. Forbedringer:	Ved reparation er der ingen forbedringsværdi for bygningsdelen. Forbedringsværdi på <u>lægter</u> vurderes at udgøre 65 %.								
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen								
Ad 3. Eventuelt:									

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>							
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Rygning stedvis ujævn og let svajende, foto 6						
Ad 4. Konklusion:	Forholdet kan ses/konstateres udvendig fra stige eller terræn, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.						
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten, da forholdet kan betragtes som værende af mindre/kosmetisk betydning.						
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Demontage af rygning</td><td>3.000,-</td></tr> <tr> <td>Opretning/oplægning af ny rygning</td><td><u>3.500,-</u></td></tr> <tr> <td>I alt</td><td>6.500,-</td></tr> </table>	Demontage af rygning	3.000,-	Opretning/oplægning af ny rygning	<u>3.500,-</u>	I alt	6.500,-
Demontage af rygning	3.000,-						
Opretning/oplægning af ny rygning	<u>3.500,-</u>						
I alt	6.500,-						
Ad 4. Forbedringer:	Ved reparation er der ingen forbedringsværdi for bygningsdelen.						
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen						
Ad 4. Eventuelt:							

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Inddækninger/fuglegitter kunne generelt konstateres manglende/mangelfuld, foto 7, 8 og 9.
Ad 5. Konklusion:	Forholdet er åbenlyst og skønnes uændret siden BS besigtigelse.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket det burde da især utætte/manglende inddækninger medfører risiko for fugtskader i tag/tagkonstruktion.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering/montering af løskanter ved inddækningsbånd og montering af fuglegitter. 5.500,-
Ad 5. Forbedringer:	Montering af manglende inddækninger medfører ingen forbedringsværdi.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Udlagt isolering i skunk/tagrum forringede stedvis ventilationsforholdene, foto 10.
Ad 6. Konklusion:	Forholdet er åbenlyst og skønnes uændret siden BS besigtigelse.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Trods stedvis forringede ventilationsforhold, vurderes forholdet ikke at udgøre nogen nævneværdig risiko for følgeskader, hvorfor BS ikke vurderes at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Justering af isolering i tag og skunkrum 2.000,-
Ad 6. Forbedringer:	Udbedring medfører ingen forbedringsværdi for bygningsdelen.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Skunk – og loftlem, samt dampspærre omkring disse, kunne konstateres med mangelfuld tæthed.
Ad 7. Konklusion:	Forholdet er åbenlyst og skønnes uændret siden BS besigtigelse.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Trods mangelfuld tæthed i dampspærre, i og omkring loft – og skunklemme, samt mangelfuld tæthed i lemme, vurderes forholdet ikke at udgøre nogen nævneværdig risiko for følgeskade, hvilket der heller ikke var tegn på. BS vurderes derfor ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapport.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tætning af dampspærre/montering af tætningsister på lemme. 2.500,-
Ad 7. Forbedringer:	Udbedring medfører ingen forbedringsværdi for bygningsdelen.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	Der er ikke monteret gangbro i tagrummet.
Ad 8. Konklusion:	Forholdet er åbenlyst og uændret siden BS besigtigelse.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Manglende gangbro er beskrevet, og karakteriseret K1 i tilstandsrapport. BS vurderes ikke at have begået nogen fejl.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af gangbro i tagrum 3.500,-
Ad 8. Forbedringer:	Forbedringsværdi ved etablering af gangbro er 100 %.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Isolering i tag – og skunkrum ligger stedvis lettere rodet/ujævn, foto 11.
Ad 9. Konklusion:	Forholdet er åbenlyst og skønnes uændret siden BS besigtigelse.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	BS ikke vurderes at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapport.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Justering af isolering, (se pkt. 6) 2.000,-
Ad 9. Forbedringer:	Udbedring medfører ingen forbedringsværdi for bygningsdelen.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 9. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	Tagrende mod nord har bagfald, foto 12.
Ad 10. Konklusion:	Bagfald i tagrender kan, uden brug af værktøj (vaterpas), konstateres i forbindelse med nedbør, eller ved tegn på aflejringer i tagrenden. Forholdet har med overvejende sandsynlighed var synligt på besigtigelsestidspunktet.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Da der er flere forhold vedr. tag/tagdækning som bærer præg af selvbyg/manglende håndværksmæssig omhu, burde forholdet være noteret i tilstandsrapport.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Opretning af tagrende 2.000,-
Ad 10. Forbedringer:	Udbedring medfører ingen forbedringsværdi for bygningsdelen.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 11. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne ikke umiddelbart konstateres utætheder i eller omkring skorsten og inddækninger. Indvendig kunne konstateres løbesod på skorstensoverflade i tagrum, på loft og væg i værelser 1. sal, samt på væg i stue, foto 13, 14, 15 og 16.
Ad 11. Konklusion:	Løbesod skønnes grundet tidligere utætheder. Idet BS oplyser at huset var nymalet på besigtigelsestidspunktet har løbesod på vægge og lofter med overvejende sandsynlighed ikke været synligt.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	BS har noteret løbesod på skorstensoverflade i tagrum og karakteriseret forholdet K1, hvilket er dækkende hvis/når forholdet skønnes grundet tidligere utætheder. Da vægge og lofter fremstod nymalede på BS besigtigelsestidspunkt, vurderes BS ikke at have begået fejl ved ikke at nævne løbesod på vægge og lofter i tilstandsrapport.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Beskadiget pudslag afhugges, ompudsning, forsegling og malerbehandling. 9.500,-
Ad 11. Forbedringer:	Udbedring skønnes at medføre 30% forbedringsværdi.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 11. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 12. Der kunne konstateres følgende:	Skorsten kunne konstateres forsynet med renselemme på henholdsvis hanebåndsloft, og værelse i stueetage, foto 13 og 17.
Ad 12. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Kan ikke vurderes da forholdet er udbedret.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af renselem 2.500,-
Ad 12. Forbedringer:	Ved montering af renselem vurderes forbedringsværdien at udgøre 50 %.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 12. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 13. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne ikke konstateres skader eller forskydninger i skorsten på hanebåndsloft. Skorsten er trukket/understøttet af en stol (tømmerkonstruktion).
Ad 13. Konklusion:	Skorstenen blev, på grund af manglende gangbro, besigtiget fra åbning til loftrummet hvorfra BS med overvejende sandsynlighed ikke har kunnet registrere eventuelle revner/skader.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapport
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kan ikke vurderes da omfanget ikke kan registreres.
Ad 13. Forbedringer:	Kan ikke vurderes.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 13. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 14. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres enkelte revnedannelser/reparationer efter revner i pudsede facader, foto 19 og 20.
Ad 14. Konklusion:	Forholdet har været synligt på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	BS har noteret ujævnheder i overflader hvor der er tidligere er foretaget reparationer, forholdet er karakteriseret K1. Revnedannelse af denne type er ikke ualmindeligt forekommende i bygninger af denne alder. BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at beskrive forholdet yderligere i tilstandsrapporten.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation af revner/malerbehandling 3.500,-
Ad 14. Forbedringer:	Ved udbedring af revner i murværk vurderes forbedringsværdien at udgøre 25 %.
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 14. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 15. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres forhøjet fugtkoncentration og misfarvning/skimmelafsætning indvendig på gavlvæg mod øst, i stue og entre, foto 24 og 25.
Ad 15. Konklusion:	Da vægge fremstod nymalede på tidspunktet for BS besigtigelse har der med overvejende sandsynlighed ikke være indikationer på fugtproblemer.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Forholdet kan skyldes kuldebroer i ydervæggen, evt. kombineret med mangelfuld udluftning og/eller opvarmning. Da der ikke umiddelbart kunne konstateres revnedannelser som vurderes at kunne medføre risiko for fugtindtrængning i ydervæggen, vurderes BS ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapport.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Efterisolering af gavl (evt. udvendig) 22.000,-
Ad 15. Forbedringer:	Ved efterisolering af ydervæggen vurderes forbedringsværdien at udgøre 60 %.
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 15. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:									
Ad 16. Der kunne konstateres følgende:	Vægge i tagetage kunne konstateres beklædt med bløde plader (sandsynligvis Celotex)								
Ad 16. Konklusion:	BS har, ved at banke på væggene, kunnet konstatere at væggene var beklædt med plademateriale. Det er dog ikke muligt, uden destruktive indgreb, nøjagtigt at konstatere hvilken beklædningstype der er tale om.								
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Beklædningen er med overvejende sandsynlighed opsat på et tidspunkt hvor denne typebeklædningsplader var lovlige/godkendte. Beklædningen er dog uhensigtsmæssig da den medfører risiko for øget brandudvikling, hvorfor dette burde registreres i tilstandsrapport.								
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Demontering af beklædningsplader</td><td style="text-align: right;">4.000,-</td></tr> <tr> <td>Diverse tømrerarbejder</td><td style="text-align: right;">5.000,-</td></tr> <tr> <td>Malerarbejder</td><td style="text-align: right;">15.000,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24.000,-</td></tr> </table>	Demontering af beklædningsplader	4.000,-	Diverse tømrerarbejder	5.000,-	Malerarbejder	15.000,-	I alt	24.000,-
Demontering af beklædningsplader	4.000,-								
Diverse tømrerarbejder	5.000,-								
Malerarbejder	15.000,-								
I alt	24.000,-								
Ad 16. Forbedringer:	Ved udbedring vurderes forbedringsværdien at udgøre 50 %.								
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.								
Ad 16. Eventuelt:									

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 17. Der kunne konstateres følgende:	Der er områder hvor vægfliser i bad/toilet har mangelfuld vedhæftning til underlaget, især på væg mod bryggers. Enkelte fliser er revnede, foto 20.
Ad 17. Konklusion:	Forholdet har med overvejende sandsynlighed været synligt på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Demontering af beskadigede fliser + opsætning af nye. 5.500,-
Ad 17. Forbedringer:	Ved udskiftning af fliser vurderes forbedringsværdien at udgøre 30 %.
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 17. Eventuelt:	<i>*BS oplyser at have set tørretumbler "banke" mod væggen i forbindelse med et efterfølgende besøg, hvilket ifølge ham, kan være medvirkende årsag til løse fliser.</i>

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>											
Ad 18. Der kunne konstateres følgende:	Gulv i stue og 1. sal kunne stedvis konstateres eftergivende ved belastning. KL oplyser at det især var gulv/etageadskillelse i værelse (over kælder) som var eftergivende.										
Ad 18. Konklusion:	Forholdet var konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse. BS har i tilstandsrapport noteret at gulvene enkelte steder "giver sig" ved belastning, primært i tagetage.										
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Da etageadskillelse i værelse, på tidspunktet for afholdelse af syn og skønsforretningen, var demonteret kan det ikke vurderes hvorvidt forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Mht. til øvrige gulve forekommer der ofte i bygninger af denne alder fjedrende gulve, hvilket typisk skyldes lettere nedbrydning/svind i opklodsning/bjælkjelag. Da BS har noteret eftergivende gulve i tilstandsrapport, og karakteriseret dette K1, vurderes BS ikke at have begået fejl ved ikke at beskrive/karakterisere forholdet yderligere.										
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Demontage af gulvbrædder</td><td style="text-align: right;">2.500,-</td></tr> <tr> <td>Udlusning af beskadigede områder</td><td style="text-align: right;">2.500,-</td></tr> <tr> <td>Opretning/opklodsning af bjælker</td><td style="text-align: right;">1.500,-</td></tr> <tr> <td>Montering af gulvbrædder</td><td style="text-align: right;">9.500,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16.000,-</td></tr> </table>	Demontage af gulvbrædder	2.500,-	Udlusning af beskadigede områder	2.500,-	Opretning/opklodsning af bjælker	1.500,-	Montering af gulvbrædder	9.500,-	I alt	16.000,-
Demontage af gulvbrædder	2.500,-										
Udlusning af beskadigede områder	2.500,-										
Opretning/opklodsning af bjælker	1.500,-										
Montering af gulvbrædder	9.500,-										
I alt	16.000,-										
Ad 18. Forbedringer:	Udbedring vurderes at medføre 60 % forbedringsværdi.										
Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen										
Ad 18. Eventuelt:											

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 19. Der kunne konstateres følgende:	Ingen af husets vinduer i beboelsesrum overholder minimumsmålene til redningsåbninger.
Ad 19. Konklusion:	Forholdet var synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 19. Fejl og forsømmelser:	BS har, i tilstandsrapport, noteret at vinduerne ikke opfylder ikke kravene til redningsåbninger, forholdet er karakteriseret K1. Ved anvendelse af karakteren K1 (mindre alvorlige forhold) burde BS begrunde hvorfor forholdet betegnes som mindre alvorligt, f. eks. at han vurderer at redningsåbninger, selv om de ikke overholder kravene, alligevel vurderes at kunne anvendes af langt de fleste personer.
Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af vinduer i stue og værelser. 32.000,-
Ad 19. Forbedringer:	Udskiftning af vinduer vurderes at medføre 40 % forbedringsværdi.
Ad 19. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 19. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 20. Der kunne konstateres følgende:	Utæthed i badeværelsesvinduet, foto 21.
Ad 20. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 20. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 20. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af badeværelsesvindue 5.500,-
Ad 20. Forbedringer:	Udskiftning af vindue vurderes at medføre 50 % forbedringsværdi.
Ad 20. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 20. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 21. Der kunne konstateres følgende:	Revnedannelse samt puds med mangelfuld vedhæftning til underlag puds på trapper og sokkel, foto 19
Ad 21. Konklusion:	Forholdet har været synligt på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 21. Fejl og forsømmelser:	BS har, i tilstandsrapport, noteret stedvise smårevner i sokkelpuds, samt smårevner i stødtrin på bagtrappe, forholdene er karakteriseret K1. BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at beskrive forholdene yderligere i tilstandsrapport.
Ad 21. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation af revner i sokkel/trapper 3.500,-
Ad 21. Forbedringer:	Udbedring vurderes at medføre 25 % forbedringsværdi.
Ad 21. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 21. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 22. Der kunne konstateres følgende:	Fjedrende trapperepos på indvendig trappe, foto 26.
Ad 22. Konklusion:	Forholdet skyldes sandsynligvis manglende understøtning af repos (plade)
Ad 22. Fejl og forsømmelser:	Forholdet har været konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapport.
Ad 22. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning/understøtning af repos 3.000,-
Ad 22. Forbedringer:	Udbedring vurderes at medføre 20 % forbedringsværdi.
Ad 22. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 22. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 23. Der kunne konstateres følgende:	Utæthed i samling mellem rist/ramme og afløbsskål i bruseniche, foto 22
Ad 23. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 23. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 23. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af forhøjelsesramme på afløbsskål, inkl. nødvendigt flise/murerarbejder. 5.500,-
Ad 23. Forbedringer:	Udbedring medfører ingen forbedringsværdi for bygningsdelen.
Ad 23. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 23. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad. 24. Der kunne konstateres følgende:	Manglende afblændingsplade på gruppetavle, foto 23.
Ad. 24. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad. 24. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten.
Ad. 24. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af afblændingsplade på gruppetavle 250,-
Ad. 24. Forbedringer:	Udbedring medfører ingen forbedringsværdi for bygningsdelen.
Ad. 24. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 24. Eventuelt:	