

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13060

Besigtigelsesdato:	23.08.2013
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. Ca. 30 tagsten har større afskalninger, især mod nord. 2. Der er skjolder under flere af skotrenderne, og lodningen er itu forneden ved den nord-østlige. 3. Elastisk fuge ved inddækning på skorsten mod nord er mangelfuld. 4. Foden på to taghættet mod vest vipper op. 5. Der er Ø 10 cm hul i udhæng mod vest ved tidligere nedløbsrør. 6. Der er skjolder under udhænget mod vest (gælder både litra A og B) 7. Nedløbsrør mod vest er trykket/bulet. 8. Undertaget er monteret uden afstandslister mellem spær og lægter og er ikke tæt ved flere gennemføringer (gælder både litra A og B) 9. Loftsisolering ligger ujævnt og stedvist med byggeaffald på isoleringen. 10. Der er enkelte dårlige fuger mod øst og syd. Mod syd er der skrårevne over døren til udhuset. 11. Mod vest er der råd i to kældervinduer. 12. Vindue mod vest ved gangen, samt to vinduer mod syd har punkterede ruder. 13. Der er stedvist dårlige fuger/fugeslip ved vinduer og døre. 14. Der er revne i gulvet i det store badeværelse og områdevis flere løse mosaikstifter. 15. Der er revne mellem vægfliser i brusenichen i det store badeværelse, fugtskjolder på skillevæggen mod brusenichen i gangen, og løse klinker bag radiator på skillevæg mod brusenichen. 16. Klinkegulv i entreen har revne ved bagdøren. 17. Der er fugtskjolder på loftet over kældertrappen. 18. Der er lodret revne i bagmuren mod vest i garagen. 19. Fugning mangler i lysning ved porten. 20. Der er skrårevne mod vest ved kælderen. 21. Betongulv i garagen er stedvist slidt.
Klagers påstand:	Forholdene er ikke noteret i tilstandsrapport. KL ønsker dækning af udgifterne til udbedring af forholdene.

Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdene var ikke synlige på tidspunktet på besigtigelsestidspunktet og/eller af bagatelagtig karakter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, svag vind, 21
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres defekte tagsten, i større eller mindre grad, på stort set alle tagflader, foto 1, 2, 3, 4 og 5.
Ad 1. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da forholdet medfører risiko for fugtindtrængning.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af beskadigede tagsten 4.500,-
Ad 1. Forbedringer:	Ved udskiftning af de beskadigede tagsten opnås ingen forbedringsværdi.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres fugtskjolder på skotrendebrædder i tagrum, foto 6 og 7. I skotrende mod nordøst (indkørsel) kunne zinkinddækning konstateres defekt ved bund, foto 8. Underbeklædning i området under defekt skotrende kunne samtidig konstateres opfugtet og misfarvet, foto 9.
Ad 2. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da forholdet indikerer utætheder i skotrendebeklædning.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af zinkbeklædning i skotrender. 20.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Ved udskiftning af zinkbeklædning i skotrender vurderes forbedringsværdien at udgøre 65 % <i>Iht. håndbog for beskikkede bygningssagkyndige er forventet levetid for skotrender 60 år.</i>
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Fuge/tætning ved skorstensinddækning på skorsten mod nord kunne konstateres mangelfuld, foto 10. Indvendig kunne konstateres misfarvning på skorstensoverflade og spær ved skorsten, foto 11.
Ad 3. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da forholdet medfører risiko for fugtindtrængning.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af elastisk fuge ved zinkafdækning omkring skorsten. 1.000,-
Ad 3. Forbedringer:	Ved udskiftning af elastiske fuger vurderes forbedringsværdien at udgøre 75 %
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres utæthed under PVC taghætter på tagflade mod vest (over terrasse), foto 5.
Ad 4. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da forholdet medfører risiko for fugtindtrængning.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af taghætter 2.500,-
Ad 4. Forbedringer:	Ved udskiftning af taghætter vurderes forbedringsværdien at udgøre 50 %
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres 2 huller i underbeklædning, hvilket sandsynligvis skyldes ændret placering af tidligere nedløbsrør, foto 12.
Ad 5. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet vurderes at være af kosmetisk karakter, hvorfor BS ikke vurderes at have begået fejl ved ikke at have registreret/omtalt forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af beklædningsbrædder 2.500,- hvor der er etableret huller.
Ad 5. Forbedringer:	Ved udskiftning af brædder vurderes forbedringsværdien at udgøre 50 %
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>							
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres misfarvning og begyndende nedbrydning i underbeklædning og sternbrædder mod vest, foto 13. Forholdet vurderes grundet utæthed i tagrende.						
Ad 6. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.						
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da utæthed medfører risiko for nedbrydning i træværk.						
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Reparation af tagrende</td><td style="text-align: right;">3.500,-</td></tr> <tr> <td>Udskiftning af beskadigede brædder</td><td style="text-align: right;">4.000,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right;">7.500,-</td></tr> </table>	Reparation af tagrende	3.500,-	Udskiftning af beskadigede brædder	4.000,-	I alt	7.500,-
Reparation af tagrende	3.500,-						
Udskiftning af beskadigede brædder	4.000,-						
I alt	7.500,-						
Ad 6. Forbedringer:	Reparation af tagrende samt udskiftning af beskadigede brædder medfører ingen forbedringsværdi.						
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen						
Ad 6. Eventuelt:							

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Nederste stykke nedløbsrør på facade mod vest kunne konstateres bulet, foto 14.
Ad 7. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Forholdet vurderes at være af mindre alvorligt/kosmetisk karakter, hvorfor BS ikke vurderes at have begået fejl ved ikke at have registreret/omtalt forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning/opretning af bulet tagnedløb. 1.000,-
Ad 7. Forbedringer:	Ved udskiftning af nedløbsrør vurderes forbedringsværdien at udgøre 65 %
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>							
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	Undertaget kunne konstateres monteret uden afstandslister og fodblik. Ligeledes kunne konstateres manglende tætning omkring gennemføringer i undertaget, foto 11 og 15.						
Ad 8. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.						
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da, især mangelfuld tætning omkring gennemføringer i undertag, medfører risiko for fugtindtrængning i tagrum.						
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Demontage af undertag</td><td style="text-align: right;">5.000,-</td></tr> <tr> <td>Understrygning med bitumen fugemasse.</td><td style="text-align: right;">50.000,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">55.000,-</td></tr> </table>	Demontage af undertag	5.000,-	Understrygning med bitumen fugemasse.	50.000,-	I alt	55.000,-
Demontage af undertag	5.000,-						
Understrygning med bitumen fugemasse.	50.000,-						
I alt	55.000,-						
Ad 8. Forbedringer:							
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen						
Ad 8. Eventuelt:							

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Loftisoleringen kunne flere steder konstateres mangelfuld/rodet, foto 16.
Ad 9. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da forholdet medfører forringelse af isoleringsevne.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Justering af loftisolering 2.000,-
Ad 9. Forbedringer:	Justering af loftisolering 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 enkelte løse/defekte fuger, samt revnedannelse over dør mod udhus, foto 17.
Ad 10. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udfræsning af beskadigede fuger/ omfugning. 1.500,-
Ad 10. Forbedringer:	Reparation af beskadigede fuger medfører ingen forbedringsværdi.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>							
Ad 11. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres nedbrydning i bundramme i 2 kældervinduer mod vest, foto 18, samt vinduesparti mod vest (mod terrasse), foto 19.						
Ad 11. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse, hvilket begrundes med omfang af nedbrydning.						
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da nedbrydning forringer vinduernes holdbarhed/levetid.						
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Udskiftning af beskadigede vinduer</td><td style="text-align: right;">47.500,-</td></tr> <tr> <td>Indvendige malerarbejder</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;">51.000,-</td></tr> </table>	Udskiftning af beskadigede vinduer	47.500,-	Indvendige malerarbejder	3.500,-	I alt	51.000,-
Udskiftning af beskadigede vinduer	47.500,-						
Indvendige malerarbejder	3.500,-						
I alt	51.000,-						
Ad 11. Forbedringer:	Ved udskiftning af vinduer vurderes forbedringsværdien at udgøre 60 %.						
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.						
Ad 11. Eventuelt:							

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 12. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne ikke umiddelbart konstateres punkterede termoruder, hvilket kan skydes temperatur/vejrforhold på besigtigelsestidspunktet.
Ad 12. Konklusion:	BS har besigtiget ejendommen på samme årstid som afholdelse syn og skønsforretningen, hvorfor forholdet sandsynligvis ikke har været synligt.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapport, da der i tilstandsrapport er taget forbehold for konstatering af punkterede termoruder.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af punkterede termoruder 17.500,-
Ad 12. Forbedringer:	Ved udskiftning af punkterede termoruder vurderes forbedringsværdien at udgøre 85 %.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 12. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 13. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres fugeslip ved mørtelfuger omkring flere vinduer og døre, foto 20.
Ad 13. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da forholdet kan medføre risiko for vandindtrængning.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af beskadigede fuger om 6.500,- vinduer og døre.
Ad 13. Forbedringer:	Ved udskiftning af at beskadigede fuger vurderes forbedringsværdien at udgøre 75 %.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 13. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>											
Ad 14. Der kunne konstateres følgende:	I sort badeværelse kunne konstateres langsgående revnedannelse med videre forløb op i forplade ved badekar, foto 21. Herudover kunne konstateres større område med løse mosaikstifter på gulv foto 22.										
Ad 14. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.										
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da revnedannelse tydeligvis har medført løse mosaikstifter på grund af spændinger i gulvkonstruktionen.										
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Ophugning af gulvkonstruktion</td><td style="text-align: right;">4.500,-</td></tr> <tr> <td>Etablering af nyt gulv inkl. isolering</td><td style="text-align: right;">17.500,-</td></tr> <tr> <td>Retablering af gulvvarme.</td><td style="text-align: right;">6.500,-</td></tr> <tr> <td>Lægning af gulvklinker inkl. fugning</td><td style="text-align: right;">9.500,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right;">38.000,-</td></tr> </table>	Ophugning af gulvkonstruktion	4.500,-	Etablering af nyt gulv inkl. isolering	17.500,-	Retablering af gulvvarme.	6.500,-	Lægning af gulvklinker inkl. fugning	9.500,-	I alt	38.000,-
Ophugning af gulvkonstruktion	4.500,-										
Etablering af nyt gulv inkl. isolering	17.500,-										
Retablering af gulvvarme.	6.500,-										
Lægning af gulvklinker inkl. fugning	9.500,-										
I alt	38.000,-										
Ad 14. Forbedringer:	Ved etablering af ny gulvkonstruktion vurderes forbedringsværdien at udgøre 50 %.										
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen										
Ad 14. Eventuelt:											

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:													
Ad 15. Der kunne konstateres følgende:	I stort badeværelse kunne konstateres lodret revnedannelse i bruseniche, på væg mod badeværelse, foto 23. Herudover kunne konstateres udbuling samt løse vægfliser på modsatte side af væggen, foto 24. I gang kunne, på væg op mod bruseniche, konstateres beskadiget vægpuds som følge af opfugtning, foto 25.												
Ad 15. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart, på tidspunktet for BS besigtigelse, da revnedannelser bærer præg af at være af ældre dato. Udbuling på væg kan endvidere skyldes tæring i indmuret varmerør til radiator, hvilket er en langsomt udviklende skade.												
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da forholdet medfører risiko for fugtskader på tilstødende vægge samt indbyggede rørinstallationer.												
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Demontering af vægfliser i bruseniche</td><td style="text-align: right;">4.500,-</td></tr> <tr> <td>Reparation af skillevæg mod bad</td><td style="text-align: right;">3.500,-</td></tr> <tr> <td>Udskiftning af varmerør til radiator</td><td style="text-align: right;">2.000,-</td></tr> <tr> <td>Opsætning af vægfliser i bruseniche, inkl. membran, samt opklæbning af løse vægfliser på bagside af væg (i badeværelse)</td><td style="text-align: right;">15.000,-</td></tr> <tr> <td>Reparation af væg/malerbehandling af væg i gang.</td><td style="text-align: right;">5.000,-</td></tr> <tr> <td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30.000,-</td></tr> </table>	Demontering af vægfliser i bruseniche	4.500,-	Reparation af skillevæg mod bad	3.500,-	Udskiftning af varmerør til radiator	2.000,-	Opsætning af vægfliser i bruseniche, inkl. membran, samt opklæbning af løse vægfliser på bagside af væg (i badeværelse)	15.000,-	Reparation af væg/malerbehandling af væg i gang.	5.000,-		30.000,-
Demontering af vægfliser i bruseniche	4.500,-												
Reparation af skillevæg mod bad	3.500,-												
Udskiftning af varmerør til radiator	2.000,-												
Opsætning af vægfliser i bruseniche, inkl. membran, samt opklæbning af løse vægfliser på bagside af væg (i badeværelse)	15.000,-												
Reparation af væg/malerbehandling af væg i gang.	5.000,-												
	30.000,-												
Ad 15. Forbedringer:	Ved udskiftning af vægfliser vurderes forbedringsværdien at udgøre 50 %. Reparation af maling i gang, samt udskiftning af tæret varmerør medfører ingen forbedringsværdi.												
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen												
Ad 15. Eventuelt:													

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 16. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres mindre revnedannelse i fuge mellem gulvklinter i entre, ved dør mod værelse, foto 25. Der kunne ikke konstateres revnedannelse ved bagdør.
Ad 16. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Revnedannelse er kun svagt synlig og vurderes uden betydning for gulvets holdbarhed, hvorfor BS ikke vurderes at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapport.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation af fuge 500,-
Ad 16. Forbedringer:	Reparation af fuge medfører ingen forbedringsværdi.
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 16. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 17. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres misfarvning på loft i trapperum til kælder, foto 27.
Ad 17. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da misfarvning sandsynligvis skyldes fugtindtrængning som følge af manglende tæthed mellem gennemføringer/skorstensgennemføring i undertag, se pkt. 8.
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af beskadiget loftbeklædning i trapperum. 5.500,- <i>Vedr. udskiftning af undertag se pkt. 8.</i>
Ad 17. Forbedringer:	Ved udskiftning af loft vurderes forbedringsværdien at udgøre 50 %.
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 17. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 18. Der kunne konstateres følgende:	Lodret revnedannelse i bagmur mod nord i garage, foto 27.
Ad 18. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse, da revne bærer præg af at være af ældre dato.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten. Forholdet er mindre alvorligt, men burde dog registreres i tilstandsrapporten.
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation af revne/puds 2.500,-
Ad 18. Forbedringer:	Reparation af puds medfører ingen forbedringsværdi.
Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 18. Eventuelt:	Faktiske forhold vedrørende klagepunktet som oplyses under skønsforretningen og som ikke fremgår af sagen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 19. Der kunne konstateres følgende:	Fuger omkring porte er ikke fuget udvendigt, men derimod afdækket med lister. Denne type afdækning blev tidligere anvendt fordi mørtelfuger har tendens til at ryste løse/falde ud på grund af vibrationer fra porten.
Ad 19. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 19. Fejl og forsømmelser:	Forholdet vurderes ikke at medføre risiko for skade på port eller ydervæg, hvorfor BS ikke vurderes at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapport.
Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Demontering af liste/fugning med elastisk fuge 1.000,-
Ad 19. Forbedringer:	Ved udskiftning af lister med elastiske fuger vurderes forbedringsværdien at udgøre 75 %.
Ad 19. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 19. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 22. Der kunne konstateres følgende:	Revnedannelse i fundament ved garagedør mod vest.
Ad 22. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse, da revne vurderes at være af ældre dato.
Ad 22. Fejl og forsømmelser:	Denne type revnedannelse er ofte forekomme- de i sammenbygninger og vurderes uden betyd- ning for bygningens stabilitet. Udover at BS har beskrevet svindrevner i fun- damente generelt fremfor nøjagtig stedangivel- se, vurderes BS ikke at have begået fejl i til- standsrapport.
Ad 22. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation af sokkel, evt. etablering af elastisk fuge. 1.500,-
Ad 22. Forbedringer:	Ved etablering af elastisk fuge vurderes forbed- ringsværdien at udgøre 60 %.
Ad 22. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 22. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 23. Der kunne konstateres følgende:	Pudslag på garagegulv er stedvis forvitret, foto 28.
Ad 23. Konklusion:	Forholdet var med overvejende sandsynlighed synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.
Ad 23. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skyldes sandsynligvis varierende betonkvalitet, men vurderes uden betydning for gulvets holdbarhed eller stabilitet.
Ad 23. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation/spartling af pudslag 5.000,-
Ad 23. Forbedringer:	Ved reparation/spartling af garagegulvet vurderes forbedringsværdien at udgøre 40 %.
Ad 23. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 23. Eventuelt:	