

# SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13048

|                                                                                       |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Besigtigelsesdato:                                                                    | 08.07.13 |
| Ejendommen:                                                                           |          |
| Klager:<br>(I det følgende betegnet som klager / K.L.)                                |          |
| Beskikket bygningskyndig:<br>(I det følgende betegnet som indklagede / B.S)           |          |
| Ansvarsforsikringsselskab:<br>(I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.) |          |
| Tilstede ved skønsmødet:                                                              |          |
| Bilag (herunder relevante tilbud):                                                    |          |
| Datering, navn og underskrift:                                                        |          |

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Der er lodrette revner i fuger/vægge i bruseniche</li><li>2. Der er stor lodret revne i væg fra gulv til loft i forgang</li><li>3. Undertaget er tyndslidt/hullet, især på sydsiden.</li><li>4. Ca. 50 % af gulvfliserne i bryggers er løse.</li></ol>                                                                                                                 |
| Klagers påstand:                    | <p>Pkt. 1, 2 og 3 er ikke beskrevet i tilstandsrapport.</p> <p>Pkt. 4. BS har kun noteret at <u>enkelte</u> fliser var løse og karakteriseret dette som K1!</p> <p>Herudover mener KL at BS har noteret forhold/skader som ikke kan registreres på huset, bla. at undertaget er betegnet som løsthængende, samt at tagrender er utætte.</p> <p>KL ønsker dækning af udgifterne til udbedring af forholdene.</p> |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | Forholdene var iht. BS ikke synlige/konstaterbare på besigtigelsestidspunktet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Sol, 20 °, svag vind.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Øvrige forhold:                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## Skønsmandens erklæring

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                 |         |                                                   |         |               |         |       |          |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------|---------|---------------|---------|-------|----------|
| <i>Klagepunkter:</i>                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                 |         |                                                   |         |               |         |       |          |
| Ad 1. Der kunne konstateres følgende:                           | <p>Der kunne, i bruseniche, konstateres lodrette revnedannelser i hjørnefuge, <b>foto 1</b>, samt i fuger mellem 1. og 2. fliserække på gavlvæg, <b>foto 2</b>. Revner er gående fra loft til ca. midt væg. Herudover kunne konstateres begyndende revnedannelse i fuger mellem gulv/væg mod gang, <b>foto 3</b>.</p> <p>Der kunne herudover konstateres flere uafdækkede montagehuller i vægge i bruseniche, <b>foto 1 og 4</b>.</p> <p>På væg ved gulv kunne konstateres tidligere udført "reparation" af fuger ved påføring af elastisk fugemasse udenpå mørtelfugen, <b>foto 5</b>.</p> <p>I gang kunne konstateres område med løst tapet, ved fugtmåling i området kunne konstateres kraftig opfugtning (fugtmåling ved gulv 45 %). Opfugtning kunne konstateres svag aftagende i højden (fugtmål midt væg 18 %).</p> |                                                                 |         |                                                   |         |               |         |       |          |
| 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 der tidligere er udført "interimistiske" reparationer med elastisk fugemasse, samt at forholdet er nævnt i tidligere tilstandsrapport.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                 |         |                                                   |         |               |         |       |          |
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:              | <table> <tr> <td>Forstærkning af elementsamlinger, f.eks. ved injektionsarmering</td><td style="text-align: right;">3.500,-</td></tr> <tr> <td>Reparation/ilægning af elastiske fuger bruseniche</td><td style="text-align: right;">2.500,-</td></tr> <tr> <td>Malerarbejder</td><td style="text-align: right;">4.500,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10.500,-</td></tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Forstærkning af elementsamlinger, f.eks. ved injektionsarmering | 3.500,- | Reparation/ilægning af elastiske fuger bruseniche | 2.500,- | Malerarbejder | 4.500,- | I alt | 10.500,- |
| Forstærkning af elementsamlinger, f.eks. ved injektionsarmering | 3.500,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                 |         |                                                   |         |               |         |       |          |
| Reparation/ilægning af elastiske fuger bruseniche               | 2.500,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                 |         |                                                   |         |               |         |       |          |
| Malerarbejder                                                   | 4.500,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                 |         |                                                   |         |               |         |       |          |
| I alt                                                           | 10.500,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                 |         |                                                   |         |               |         |       |          |
| Ad 1. Forbedringer:                                             | Udbedringen medfører ingen forbedringsværdi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                 |         |                                                   |         |               |         |       |          |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:                             | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                 |         |                                                   |         |               |         |       |          |
| Ad 1. Eventuelt:                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                 |         |                                                   |         |               |         |       |          |

## Skønsmandens erklæring

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                 |         |               |         |       |         |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------|---------------|---------|-------|---------|
| <b>Klagepunkter:</b>                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                 |         |               |         |       |         |
| Ad 2. Der kunne konstateres følgende:                           | Der kunne konstateres lodret revnedannelse i elementsamling på vægge i gang (mod bruseniche), <b>foto 6</b> , samt på væg ved trappe, <b>foto 7</b> .                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                 |         |               |         |       |         |
| 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 der flere steder er tegn på forskydninger/revnedannelse i elementsamlinger, samt at forholdet er nævnt i tidligere tilstandsrapport.                                                                                                                                                                           |                                                                 |         |               |         |       |         |
| Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:              | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Forstærkning af elementsamlinger, f.eks. ved injektionsarmering</td><td style="text-align: right;">3.500,-</td></tr> <tr> <td>Malerarbejder</td><td style="text-align: right;">4.500,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8.000,-</td></tr> </table> | Forstærkning af elementsamlinger, f.eks. ved injektionsarmering | 3.500,- | Malerarbejder | 4.500,- | I alt | 8.000,- |
| Forstærkning af elementsamlinger, f.eks. ved injektionsarmering | 3.500,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                 |         |               |         |       |         |
| Malerarbejder                                                   | 4.500,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                 |         |               |         |       |         |
| I alt                                                           | 8.000,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                 |         |               |         |       |         |
| Ad 2. Forbedringer:                                             | Udbedringen medfører ingen forbedringsværdi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                 |         |               |         |       |         |
| Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:                             | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                 |         |               |         |       |         |
| Ad 2. Eventuelt:                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                 |         |               |         |       |         |

## Skønsmandens erklæring

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |         |                                          |          |       |          |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------|------------------------------------------|----------|-------|----------|
| <i>Klagepunkter:</i>                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |         |                                          |          |       |          |
| Ad 3. Der kunne konstateres følgende:              | Undertaget kunne, i tagrum over hanebånd, i områder konstateres nedslidt/hullet, især mod syd, <b>foto 8</b> . Endvidere kunne trækbånd konstateres placeret direkte mod undertaget, <b>foto 9</b> , hvilket medfører risiko for slidskader på undertaget, især hvis/når undertaget er løsthængende.                                                                               |                       |         |                                          |          |       |          |
| 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 de burde da BS i forvejen har noteret skader/mangler, karakteriseret K1, på undertaget.                                                                                                                                                                                                                        |                       |         |                                          |          |       |          |
| Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Fjernelse af undertag</td><td style="text-align: right;">3.000,-</td></tr> <tr> <td>Under/overstrygning med bitumenfugemasse</td><td style="text-align: right;">32.000,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">35.000,-</td></tr> </table> | Fjernelse af undertag | 3.000,- | Under/overstrygning med bitumenfugemasse | 32.000,- | I alt | 35.000,- |
| Fjernelse af undertag                              | 3.000,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |         |                                          |          |       |          |
| Under/overstrygning med bitumenfugemasse           | 32.000,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |         |                                          |          |       |          |
| I alt                                              | 35.000,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |         |                                          |          |       |          |
| Ad 3. Forbedringer:                                | Udbedringen vurderes at medføre 65 % forbedringsværdi for bygningsdelen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |         |                                          |          |       |          |
| Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |         |                                          |          |       |          |
| Ad 3. Eventuelt:                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |         |                                          |          |       |          |

## Skønsmandens erklæring

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkter:</i>                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ad 4. Der kunne konstateres følgende:              | I bryggers kunne konstateres revnedannelse i klinkefuger, samt områder hvor gulvklinker havde mangelfuld vedhæftning til underlaget, <b>foto 10.</b>                                                                                                                                          |
| Ad 4. Konklusion:                                  | Forholdet var synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.                                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 4. Fejl og forsømmelser:                        | BS har i tilstandsrapport registreret at klinker i bryggers og entre har reduceret vedhæftning. Forholdet er karakteriseret K1, hvilket ikke vurderes at være dækkende idet revnede fuger indikerer at fliserne allerede <u>har</u> sluppet underlaget, hvorfor karakter K2 er mere dækkende. |
| Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Optagning/fastlimning af løse klinker inkl. fugning. <span style="float: right;">3.000,-</span>                                                                                                                                                                                               |
| Ad 4. Forbedringer:                                | Udbedringen medfører ingen forbedringsværdi.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad 4. Eventuelt:                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |