

# SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16116

|                                                                                                                                                                                                          |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Besigtigelsesdato:                                                                                                                                                                                       | Den 28. oktober 2016 |
| Ejendommen:                                                                                                                                                                                              |                      |
| Klager:<br>(I det følgende betegnet som klager / K.K.)                                                                                                                                                   |                      |
| Beskikket bygningskyndig:<br>(I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)                                                                                                                 |                      |
| Ansvarsforsikringsselskab:<br>(I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)                                                                                                                    |                      |
| Tilstede ved skønsmødet:<br>(Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager).<br>(I det følgende betegnet som klagers murermester xx<br>Den bygningssagkyndiges tømrer yy) |                      |
| Bilag (herunder relevante tilbud):                                                                                                                                                                       |                      |
| Datering, navn og underskrift:                                                                                                                                                                           |                      |

## Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Fliser i gang og toilet med manglende vedhæftning.
2. 2 stk. brønde/riste, som ikke er afproppede.
3. Hul i fliser/fundament under gasfyr

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Skyet / regn 10°C

Øvrige forhold:

Ingen.

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                      | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. Oversigt over klagepunkter:         | Fliser i gang og toilet med manglende vedhæftning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 1. Klagers påstand:                    | <p>I gangen og på gæstetoiletet har KK konstateret flere klinker med manglende vedhæftning. De har fået eftergået enkelte klinker og nogle revnede fuger, men omfanget er væsentligt større.</p> <p>Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.</p> <p>Det er dækket af ejerskifteforsikringen, og kravet går på selvriskoen på kr. 5.000,-.</p>                                                                                                                                                                                                      |
| Ad 1. Den bygningssagkyndiges forklaring: | <p>Det er BS' formodning, som fortalt KK ved besigtigelsen, at det omtalte badeværelse er ændret siden besigtigelsen.</p> <p>Der vedhæftes billede af gulvafløbet i bruseniche, og det viser hvid belægning – gulvafløb med 3 forhøjelsesringe, som anført i tilstandsrapporten.</p> <p>Af BS' notater fra gennemgangen fremgår, at der kunne konstateres 1 hul flise uden for brus, hvilket er uden betydning for daglig brug, og åledes ikke er nævnt i rapporten.</p> <p>Så umiddelbart, medmindre der kan påvises noget andet, må BS afvise kravet.</p> |
| Ad 1. Der kunne konstateres følgende:     | <p>I køkken/alrum, mellemgang og gæstetoilet er udlagt sorte 60 cm x 60 cm klinker på gulvet. Ved prøvebankning konstateres flere klinker med områder med manglende vedhæftning. Se billede 1 + 2.</p> <p>Der konstateredes ingen direkte løse klinker eller revnede fuger, men hertil oplyste KK, at de efter deres overtagelse af huset i 2014 havde fået eftergået enkelte klinker og revnede fuger.</p>                                                                                                                                                 |
| Ad 1. Konklusion:                         | <p>Omfanget af område på klinker med manglende vedhæftning skønnes at være så omfattende, at klinker m.m. bør eftergås.</p> <p>Idet der ikke er tale om vådrum og heraf daglig vandpåvirkning, skønnes det, at klinker kan eftergås ved injektion, ligeledes med henvisning til, at de fleste af områderne med</p>                                                                                                                                                                                                                                          |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                      | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | manglende vedhæftning umiddelbart er ved fugerne.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:                               | BS har registreret, at der er flise i køkken med manglende vedhæftning, men omfanget af klinker ved områder med manglende vedhæftning i gang m.m. er så store, så det er syn- og skønsmandens opfattelse, at forholdet skal konstateres ved en stikprøvevis gennemgang og registrering i en tilstandsrapport. |
| Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten: | K2 – Der er flere klinker i gang og gæstetoi-<br>let med manglende vedhæftning.<br>Note:<br>Omfanget skønnes at kunne medføre rev-<br>nede fuger.                                                                                                                                                             |
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:        | Omkostningerne til en gennemgang og in-<br>spektion af speciel fagmand skønnes til kr.<br>7.500,-                                                                                                                                                                                                             |
| Ad 1. Forbedringer:                                       | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:                       | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad 1. Eventuelt:                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                      | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 2. Oversigt over klagepunkter:                         | 2 stk. brønde/riste, som ikke er afproppede                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 2. Klagers påstand:                                    | KK har fået foretaget en TV-inspektion der viser, at der er 2 brønde/afløbsriste, der ikke er korrekt afproppet/sat rottesikring op. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.<br>Det er dækket af ejerskifteforsikringen, og kravet går på selvriskoen på kr. 5.000,-.                                                                                                   |
| Ad 2. Den bygningssagkyndiges forklaring:                 | Forholdet er ikke visuelt synligt og dækket af fliser/belægninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad 2. Konklusion:                                         | En tilstandsrapport er en visuel besigtigelse af en bygning, hvorfor nærværende forhold ikke skal/kan fremgå af en rapport.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 2. Der kunne konstateres følgende:                     | Ved syn- og skønsforretningen foreviste KK de 2 steder, hvor TV-inspektion havde vist afløbene/brøndene.<br>I gangen i hjørne under skabsarrangement, dækket af klinkegulv, billede 3, samt udvendigt til højre for hoveddøren – dækket af stenbelægninger – billede 4.<br>Forholdene var derfor visuelt skjult for syn- og skønsmanden, og kan derfor ikke beskrives yderligere. |
| Ad 2. Fejl og forsømmelser:                               | BS har ikke begået fejl.<br>Punktet beskrives ikke yderligere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 2. Forbedringer:                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 2. Eventuelt:                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                      | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 3. Oversigt over klagepunkter:         | Hul i flise/fundament under gasfyr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ad 3. Klagers påstand:                    | <p>KK har konstateret, at gulv i bryggers under gaskedel var afdækket med løs kasse, og gulvet mangler udstøbning/flisepålægning, hvor der oprindeligt har været opstillet oliekedel og nye varmerør/overløbsrør ikke isoleret/omstøbt.</p> <p>Forholdet ikke angivet i tilstandsrapporten for bygning A i punkt 6. Vådrum (bad, toilet eller bryggers) og i punkt 11. VVS-installationer. Forholdet burde være angivet med karakteren K3. Manglende gulv/isolering over/om rør medfører risiko for opfugtning af undergulvet og skade på rør.</p> <p>Ejerskifteforsikringen har dækket forholdet, og kravet går på selvriskoen på kr. 5.000,-.</p> |
| Ad 3. Den bygningssagkyndiges forklaring: | <p>Der er foretaget en visuel gennemgang uden destruktive indgreb, og det tilkommer ikke bygningssagkyndige at fjerne rørkasser m.v.</p> <p>Ved besigtigelse, efter KK's klage, blev der foretaget fugtmåling i konstruktionen, hvilket ikke viste unormale fugtforhold.</p> <p>Rørkassen er slutprodukt, og man kan ikke forvente, at bagvedliggende konstruktioner er intakte – det er jo derfor, den er monteret! Fyret er skiftet for ca. 10 år siden, og der er ikke sket skader/opfugtning, så alderen taget i betragtning, er der heller ikke risiko for skader, og KK har således ikke lidt et tab.</p>                                     |
| Ad 3. Der kunne konstateres følgende:     | <p>Ved besigtigelse i bryggers kan det ses, at der er udført en større "kasse" under fyret – varmtvandsbeholderen på ydervæggen, billede 5 + 6 + 7. Dette skønnes at betegnes som en rørkasse, og det er ikke unormalt, at der etableres rørkasse m.m. for at skjule div. rørinstallationer.</p> <p>Ved fjernelse af rørkassen, der ikke var fastmonteret/skruet/spændt fast kunne det ses, at der ikke er udført klinkegulv, og der blot er tale om det rå, ujævne klaplag m.m. Billede 8.</p>                                                                                                                                                     |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | <p>Det skønnes at være, hvor den oprindelige oliefyrede kedel har stået i bryggerset.</p> <p>Der sås/konstateres ingen tegn på yderligere skade end det defekte klaplag, hverken opfugtning, tæring på rør eller lignende.</p> <p>Selvom der er udført en rørkasse, så er rør m.m. stadig inde i huset, hvor syn- og skønsmanden ikke skønner, der vil ske udvikling/ændring af forholdet.</p>                                                                                                                                                                               |
| Ad 3. Konklusion:                                         | <p>En korrekt udbedring af forholdet vil være at udstøbe omkring rørene samt evt. foretage en isolering af rørene, hvor det er praktisk muligt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad 3. Fejl og forsømmelser:                               | <p>Det er syn- og skønsmandens opfattelse, at BS ikke har begået fejl ved ikke at forsøge at flytte/afmontere den større rørkasse.</p> <p>Rørkassen er udført som en integreret del af bryggerset, idet man ikke ønsker at se installation m.m.</p> <p>Selvom rørkassen ikke er helt tætsluttende ved de 2 rør ved bryggersdøren, skønnes det ikke at være en fejl ikke at lyse ned og konstatere en rå betonafslutning ved overgang gulv/væg, idet det er en typisk afslutning, og det kan ikke forventes, der er klinke overalt, idet der netop er opsat rørkasse m.m.</p> |
| Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:        | <p>KK har oplyst, de har fået et tilbud på udbedring af klaplag og isolering af rør m.m. på kr. 11.000,-.</p> <p>Det skønnes lidt i overkanten, og syn- og skønsmanden vil vurdere omkostningerne til kr. 8.000,-.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 3. Forbedringer:                                       | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:                       | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ad 3. Eventuelt:                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

# FOTOS

J.nr. 16116



**Foto 1 visende hultlydende klinker i gang – bl.a. manglende vedhæftning ved flisekanterne**

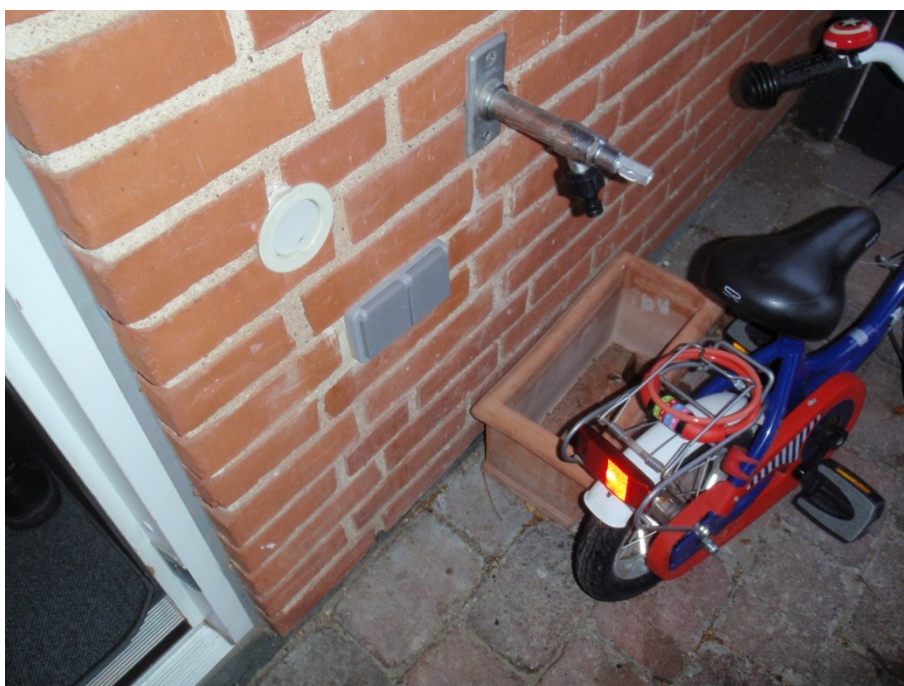


**Foto 2 visende hultlydende klinke på gæstetoilet**





**Foto 3 visende brønd/afløb skjult under flisegulv i gang – ikke synlig**



**Foto 4 visende udvendig brønd skjult under stenbelægning th. for døren – ikke synlig**



**Foto 5 visende rørkasse under gasfyr m.m.**



**Foto 6 visende rørkasse under gasfyr m.m.**





**Foto 7 visende rørkasse under gasfyr m.m.**



**Foto 8 visende manglende finish/afslutning ved gulv og rør**