

# SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17144

|                                                                                                                                                                                              |                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Besigtigelsesdato:                                                                                                                                                                           | Onsdag, den 17. januar 2018, kl. 9:30 |
| 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:<br>(Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager).<br>(I det følgende betegnet som klagers murermester xx<br>Indklagedes tømrer yy) |                                       |
| Bilag (herunder relevante tilbud):                                                                                                                                                           |                                       |
| Datering, navn og underskrift:                                                                                                                                                               |                                       |

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Ingen tagrender på karnap mod vejen</li><li>2. Revnede klinker på køkkengulvet</li><li>3. Trægulve knirker</li><li>4. Revnede klinker i badeværelser</li><li>5. Defekte/manglende fuger i badeværelser</li></ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Klagers påstand:                    | <p>KL ønsker dækning for omkostninger til en udbedring af skaderne.</p> <p>Der er ikke indhentet tilbud på en udbedring og KL har ikke opgjort det økonomiske krav.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | <p>BS forklarer, at ejendommen blev synet i forbindelse med en afsluttet renovering. Sælger var et lokalt byggefirma, der havde overtaget ejendommen efter et konkursbo. Ejendommen blev renoveret med henblik på videresalg.</p> <p>Finisharbejderne var knapt afsluttet ved synet og huset havde været uopvarmet i en længere periode. Vinduer stod åbne og huset var uden varme.</p> <p>Umiddelbart efter besigtigelsen blev ejendommen handlet med en kort overtagelse, hvorefter der kom varme på huset.</p> <p>BS mener ikke at de påklagede forhold har været synlige ved besigtigelsen og afviser klagen.</p> |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | <p>5 grader, overskyet.</p> <p>Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Øvrige forhold:                     | <p>Ejendommen er et halvt dobbelthus, opført i 1990 og med et gennemgående, lodret lejlighedsskel mod den anden boenhed.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Huset er i 1 plan med fuld kælder. Kælderen er ikke registreret eller godkendt til beboelse, men fremstår med en beboelseslignende karakter. Se <b>oversigtsfoto 1 og 2</b>.</p> <p>KL har i klageskemaet påklaget tre yderligere forhold:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- at trægulve er skæve</li><li>- at ydervæggene i kælderen er opfugtede</li><li>- at trappen til kælderen er for stejl</li></ul> <p>Ved skønsforretningen blev punkterne gennemgået og KL besluttede herefter at lade forholdene udgå af sagen.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Skønsmandens erklæring

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klagepunkter:                                      | 1. Ingen tagrender på karnap mod vejen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad 1. Der kunne konstateres følgende:              | <p>På husets sydgavl er der opført en trekantet karnap, der er dækket med to trekantede paptage, hver med et areal på knap 0,6 m<sup>2</sup>. De to paptage afvander til en udspyder og overfladevandet løber ned ad facademuren.</p> <p>Murværket er algebegroet og der ses enkelte porøse mørtelfuger, primært lodrette studs-fuger. Se <b>foto 3 og 4</b>.</p>                                                                                                                                                                                                                              |
| Ad 1. Konklusion:                                  | Forholdene vurderes at være identiske da tilstandsrapporten blev udarbejdet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:                        | <p>Algebegrøningen og slidtagen på mørtelfugerne er på omtrentligt samme niveau som langs toppen af gavlen, under vinduessålbænke og ved husets hjørner.</p> <p>At karnappen ikke er forsynet med tagnedløb er ikke en skade og da der ikke umiddelbart forventes følgeskader vurderes det, at forholdet dækkes under formuleringen <i>"Småting, der ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget"</i>.</p> <p>Sådanne forhold skal, jf. de generelle bestemmelser anført på tilstandsrapportens side 3, ikke noteres i rapporten.</p> <p>Rapporten er derfor <b>retvisende</b>.</p> |
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Karnappen kan forsynes med tagnedløb og vandrender til opsamling af regnvand for ca. 14.000 kr, incl. moms.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ad 1. Forbedringer:                                | En udbedring vil være en 100 % forbedring og forbedringsværdien sættes derfor tilsva-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                     |                                                                  |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                     | rende til 14.000 kr, incl. moms.                                 |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser: | Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen. |
| Ad 1. Eventuelt:                    | Ingen bemærkninger                                               |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                                      | 2. Revnede klinker på køkkengulvet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 2. Der kunne konstateres følgende:              | <p>Køkkengulvet er dækket af hårdtbrændte Höganäs-klinker, udlagt på et underlag af beton.</p> <p>På tværs af køkkenet ses to gennemgående og parallelle revner, den ene ca. 4 meter lang, den anden ca. 2 meter lang. Se <b>foto 5</b>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 2. Konklusion:                                  | <p>KL anfører, at revnerne er blevet længere i ejerperioden og oplyser, at tilsvarende revner har kunnet konstateres i den identiske tvillingebolig i den anden ende af dobbelthuset. Revnerne er her udbedret og det blev konstateret, at de var opstået over nedrillede rør i køkkengulvet.</p> <p>Uanfægtet at revnerne er udviklet yderligere i ejerperioden vurderes det, at det med overvejende sandsynlighed har været muligt at konstatere revnerne da tilstandsrapporten blev udarbejdet.</p> |
| Ad 2. Fejl og forsømmelser:                        | <p>Skaden skal i en retvisende tilstandsrapport noteres med en <i>K2-bemærkning</i> under pkt. 7.2 <i>Gulvbelægninger</i>:</p> <p><i>(K2) Tværgående revner i klinkegulvet i køkkenet</i></p> <p><i>Note: Revnerne skyldes bevægelser i underlaget, enten omkring rør eller ved forskydninger eller revner i betondækket.</i></p> <p>Forholdet fremgår ikke af rapporten, der derfor <b>ikke er retvisende</b> i beskrivelsen af skaden.</p>                                                           |
| Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | En udbedring af revnerne vil forudsætte en nedtagning og genopstilling af køkkenet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p>samt en fuldstændig udskiftning af klinkegulvet samt en afsluttende malerreparation af de tilstødende vægge.</p> <p>Omkostningen vurderes således...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nedtagning og genopstilling af køkken<br/>Ca. 11.000 kr, incl. moms</li> <li>- Afhugning af klinker, armering af revner, nyt klinkegulv, ca. 16 m<sup>2</sup><br/>Ca. 40.000 kr, incl. moms</li> <li>- Malerreparation og lister<br/>Ca. 3.000 kr, incl. moms</li> </ul> <p>I alt ca. 54.000 kr, incl. moms</p> |
| Ad 2. Forbedringer:                 | <p>Restværdien fastsættes med henvisning til levetidstabeller fra Forsikring &amp; Pension, oktober 2001 til 85 %.</p> <p>(SfB(12) og SfB(21)   normal vedligehold, moderat miljø   ca. 22 år)</p> <p>Forbedringsværdien er således 15 %, svarende til 8.100 kr, incl. moms.</p>                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser: | <p>Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ad 2. Eventuelt:                    | <p>Ingen bemærkninger</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                         | 3. Trægulve knirker                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 3. Der kunne konstateres følgende: | <p>I stue (31 m<sup>2</sup>) og værelse (11 m<sup>2</sup>) i stueetagen samt i 3 disponible rum i kælderetagen (11 m<sup>2</sup> + 11 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup>) er der udlagt trægulve på en strøgulvskonstruktion.</p> <p>Gulvet er et 2-stavs parketgulv i bøg, antageligt 22 mm tykt. Se <b>foto 6</b>.</p> <p>Alle trægulve knirker, men specielt gulvene i stuen og værelset i stueetagen knirker mere end hvad der normalt kan forventes.</p> <p>Der ses ikke følgeskader og der er ikke risiko for yderligere skadesudvikling.</p> <p>Skaden skyldes unøjagtigheder i underlaget og er sandsynligvis blevet forstærket af de uopvarmede perioder, jf. BS's forklaring om omstændighederne for besigtigelsen.</p> |
| Ad 3. Konklusion:                     | <p>De uopvarmede perioder har med stor sandsynlighed fået gulvene til at ligge lidt i spænd, idet trægulvet optager fugt og udvides.</p> <p>Den efterfølgende opvarmning og stabilisering af fugtforholdene får trægulvet til at trække sig sammen igen og gulvet vil da begynde at knirke.</p> <p>Det kan ikke udelukkes, at trægulvene i underetagen har været acceptable ved huseftersynet, men trægulvene i stueetagen har med overvejende sandsynlighed knirket mere end normalt. Det skønnes derfor, at det har været muligt at konstatere skaderne i den øverste etage ved besigtigelsen.</p>                                                                                                                            |
| Ad 3. Fejl og forsømmelser:           | Skaden skal i en retvisende tilstandsrapport                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | <p>noteres med en <i>K1-bemærkning</i> under pkt. 7.2 <i>Gulvbelægninger</i>:</p> <p><i>(K1) Trægulvet i stuen og værelset i stueetagen knirker en del</i><br/> <i>Note: Skyldes unøjagtigheder og spændinger i den underliggende strøgulvskonstruktion.</i></p> <p>Forholdet fremgår ikke af rapporten, der derfor <b>ikke er retvisende</b> i beskrivelsen af skaden.</p>                                                                                                                                      |
| Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | <p>En afhjælpning vil være en udskiftning af gulvet og den underliggende strøgulvskonstruktion i de to rum i stueetagen samt en afsluttende malerreparation af de tilstødende vægge.</p> <p>Omkostningen vurderes således...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Optagning af gulv og strøkonstruktion, udlægning af nyt gulv, ca. 42 m<sup>2</sup><br/> Ca. 63.000 kr, incl. moms</li> <li>- Malerreparation og lister<br/> Ca. 5.000 kr, incl. moms</li> </ul> <p>I alt ca. 68.000 kr, incl. moms</p> |
| Ad 3. Forbedringer:                                | <p>Restværdien fastsættes til 75 % på baggrund af normal slitage.</p> <p>Normal vedligehold, moderat miljø, ca. 22 år</p> <p>Forbedringsværdien er således 25 %, svarende til 17.000 kr, incl. moms.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ad 3. Eventuelt:                                   | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                         | 4. Revnede klinker i badeværelser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 4. Der kunne konstateres følgende: | <p>I badeværelset i stueetagen ses revnede klinker på badeværelsesgulvet, umiddelbart udenfor brusenichen. se <b>foto 7</b>.</p> <p>I badeværelset i kælderetagen ses skadede og revnede klinker på badeværelsesgulvet i selve brusenichen, se <b>foto 8</b>.</p> <p>I badeværelset i stueetagen ses revnede vægfliser i de nederste hjørner i selve brusenichen, se <b>foto 9</b>.</p> <p>I badeværelset i kælderen ses revnede vægfliser omkring døren, se <b>foto 10</b>.</p> <p>I alt ses ca. 15 revnede klinker i de to badeværelser.</p> <p>Alle er placeret i de vandbelastede områder. Fliserne er de originale fra 1990 og det kan derfor ikke forventes, at der er etableret vådrumsmembraner i konstruktionen.</p> <p>Der ses ingen følgeskader.</p> |
| Ad 4. Konklusion:                     | Forholdene vurderes at være identiske da tilstandsrapporten blev udarbejdet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ad 4. Fejl og forsømmelser:           | <p>Skaden skal i en retvisende tilstandsrapport noteres med to <i>K3-bemærkninger</i> under afsnit 6 <i>Vådrum</i>:</p> <p><i>6.1 Gulvkonstruktion:</i><br/> <i>(K3) I badeværelset i stueetagen ses revnede klinker på badeværelsesgulvet, umiddelbart udenfor brusenichen.</i><br/> <i>I badeværelset i kælderen ses revnede klinker på gulvet inde i selve brusenichen.</i><br/> <i>Note: Da huset blev opført var det ikke al-</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | <p><i>mindeligt at anvende vådrumsmembraner og gulvkonstruktionen kan derfor ikke forventes at være helt tæt</i></p> <p><i>6.2 Vægkonstruktion<br/>(K3) I badeværelset i stueetagen ses revnede klinker på væggen i hjørnet langs gulv i brusenichen.<br/>I badeværelset i kælderen ses revnede vægfliser omkring døren.<br/>Note: Konstruktionen kan ikke forventes at være helt tæt</i></p> <p>Skaderne fremgår ikke af rapporten, der derfor <b>ikke er retvisende</b> i beskrivelsen af konstruktionen.</p> |
| Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | De revnede klinker kan udskiftes for ca. 15.000 kr, incl. moms.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ad 4. Forbedringer:                                | <p>Udbedringen er en reparation, der ikke er levetidsforlængende for den samlede bygningsdel.</p> <p>Forbedringsværdien sættes derfor til 0.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad 4. Eventuelt:                                   | Ingen bemærkninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                                      | 5. Defekte/manglende fuger i badeværelser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 5. Der kunne konstateres følgende:              | <p>I begge badeværelser ses revner i de indvendige, lodrette væghjørner. Hjørnerne er fuget med ufleksibel flisemørtel, der ikke kan optage husets bevægelser, se <b>foto 11</b>.</p> <p>I badeværelset i kælderetagen er den elastiske fuge i væghjørnet i brusenichen ikke tæt, se <b>foto 12</b>.</p> <p>Der ses ingen følgeskader.</p>                                                                                                            |
| Ad 5. Konklusion:                                  | <p>Forholdene vurderes at være identiske da tilstandsrapporten blev udarbejdet.</p> <p>KL anfører, at brusenichen i kælderen aldrig har været brugt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ad 5. Fejl og forsømmelser:                        | <p>Skaden skal i en retvisende tilstandsrapport noteres med en <i>K3-bemærkning</i> under pkt. 6.3 Fuger:</p> <p><i>(K3) De lodrette fuger i væghjørnerne i begge badeværelser er revnede.<br/>De elastiske fuger i hjørnerne i brusenichen i kælderen er ikke tætte.<br/>Note: Konstruktionen kan ikke forventes at være helt tæt</i></p> <p>Forholdet fremgår ikke af rapporten, der derfor <b>ikke er retvisende</b> i beskrivelsen af skaden.</p> |
| Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | De defekte fuger kan udskiftes for ca. 3.000 kr, incl. moms.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad 5. Forbedringer:                                | Udbedringen er en reparation, der ikke er levetidsforlængende for den samlede byg-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                     |                                                                  |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                     | ningsdel.<br>Forbedringsværdien sættes derfor til 0.             |
| Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser: | Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen. |
| Ad 5. Eventuelt:                    | Ingen bemærkninger                                               |