

# SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9115

## Skønsmandens erklæring

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter: | <p>Pkt. 1<br/>Bygning A<br/>Vinduer overholder ikke krav til redningsåbninger – allonge fremsendt efter tlf. samtale.</p> <p>Pkt. 2<br/>Bygning A<br/>Bad har 2 gulvafløb – kun et gulvafløb er beskrevet. Afløb i bruseniche er ikke beskrevet.</p> <p>Pkt. 3<br/>Bygning A<br/>Gulvklinter i bad er revnet flere steder.</p> <p>Pkt. 4<br/>Bygning A<br/>Tæret vandrør i bad.<br/>Tærede rør i kælder.<br/>Blandet kobberør og stålrør i vandinstallationen.</p> <p>Pkt. 5<br/>Bygning A<br/>Nedløbsrør fra huset mod haven ender midt på terrassen.<br/>(afløb fra tagrende er ført over jord til brønd)</p> <p>Pkt. 6<br/>Bygning A<br/>Glas i dør mellem entre og gang er revnet.</p> <p>Pkt. 7<br/>Bygning A<br/>Kviste/inddækninger er repareret med flashband.</p> <p>Pkt. 8<br/>Bygning B<br/>Flere rådne bjælker/bjælkeender – de er forlænget med lægter.</p> <p>Pkt. 9</p> |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                    | Bygning B<br>Glas i vindue er ødelagt eller mangler.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Klagers påstand:                                                   | Krav<br><br>Udbedring af ovennævnte skader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Den bygningssagkyndiges forklaring:                                | Kravene er afvist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet:                                | Ved skønsmødet var det tørvejr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Øvrige forhold:<br>Oversigt – tidsforløb i sagen –<br>bemærkninger | <p>Hændelsesforløbet i hovedpunkter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tilstandsrapporten er udført/dat.</li> <li>- xx.xx. 2009</li> <li>- Købsdato xx.xx.2009</li> </ul> <p>Ejendommen er overtaget af køber/klager d. xx.xx.2009</p> <p>Ejerskifteforsikring er ikke tegnet.</p> <p>Møde d. 4/9-2009 på ejendommen mellem KK og BB vedr. mangler.</p> <p>Brev fra BB d. 22/9-2009 – afvisning af mangler.</p> <p>- Klage indgået til Ankenævnet for Huseftersyn d. xx.xx.2009</p> <p>Div. bilag/breve herunder :<br/>Brev til Ankenævnet fra BB dat. 8/10-2009</p> |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                                                                                                              | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ad Pkt.1<br/>Bygning A<br/>Vinduer overholder ikke krav til redningsåbninger – allonge fremsendt efter tlf. samtale.</p>                       | <p>I allongen d. 18/6-2009 ( før underskrift på købsaftalen) er beskrevet at vinduer ikke overholder kravet til redningsåbninger. Klagen er ikke berettiget og udgår.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Ad Pkt. 2<br/>Bygning A<br/>Bad har 2 gulvafløb – kun et gulvafløb er beskrevet. Afløb i bruseniche er ikke beskrevet.</p>                     | <p>Gulvafløb under håndvask er med betonoverstøbning over afløbsskål – dette er beskrevet i HE-rapport.<br/>Gulvafløb i bruseniche er ukorrekt/uautoriseret udført med rist og med betonstøbning belagt med "gummihud" omkring et afløbsrør – som leder vandet til gulvafløbet under håndvasken. Mangler ved gulvafløb i brusenichen er ikke beskrevet i HE-rapport.</p>                                                                                                                                          |
| <p>Ad Pkt. 3<br/>Bygning A<br/>Gulvklinker i bad er revnet flere steder.</p>                                                                      | <p>3 stk gulvklinker omkring gulvafløb i bad har små revner. Ingen synlig skade eller forhøjet risiko for fugtskade p.g.a. revnerne.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>Ad Pkt. 4<br/>Bygning A<br/>Tæret vandrør i bad.<br/>Tærede rør i kælder.<br/>Blandet kobberrør og stålrør i vandinstallationen.</p>           | <p>Mindre rustplet på varmtvandsrør i bad.<br/>I kælder ses lidt rust på rør ved vandmåler.<br/>Der forekommer stålrør efter kobberrør i vandinstallationen – hvilket er ukorrekt og øger risikoen for tæring i stålrør.<br/>Kobberrør i køkken bag dækplade anses for skjult og øger risikoen for tæring i det efterfølgende stålrør – men hvis vandrør i kælder følges til tapsteder i køkken og bad kan det synligt konstateres at der er stålrør efter kobberrør (i vandrør i vandets strømningsretning).</p> |
| <p>Ad Pkt. 5<br/>Bygning A<br/>Nedløbsrør fra huset mod haven ender midt på terrassen. ?<br/>(afløb fra tagrende er ført over jord til brønd)</p> | <p>Tagvand fra nedløbsrør er fra terræn ført videre vandret over terræn i et plastrør fra nedløbet og til en regnvandsbrønd på</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ad Pkt. 6<br/>Bygning A<br/>Glas i dør mellem entre og gang er revnet.</p> <p>Ad Pkt. 7<br/>Bygning A<br/>Kviste/inddækninger er repareret med flashband.</p> <p>Ad Pkt. 8<br/>Bygning B<br/>Flere rådne bjælker/bjælkeender – de er visse steder forlænget med lægter.</p> <p>Ad Pkt. 9<br/>Bygning B<br/>Glas er ødelagt eller mangler.</p> | <p>fliseterrassen. Regnvand kunne være ført ud på terræn – men man har valgt denne løsning for at reducere omfang af vand på terræn ved nedløbsrør.</p> <p>Oplyst at der var en lille revne i glasset ( gult enkeltlagsglas ) i mellemdør i huset. Ved skøns mødet var ruden helt itu/defekt.</p> <p>Alle inddækninger under kvistvinduer er repareret med "Gaffatape/flashband". Der er ikke konstateret utætheder i inddækninger.</p> <p>Udhus er generelt i dårlig stand og burde være helt undtaget i HE-rapporten. De bærende tagspær er mørnet mod murværk i skel. Udhuset vurderes ikke stabilt og afstivning anbefales hurtigst mulig. (se foto)</p> <p>Glas (enkeltlagsglas) i et vindue til udhus er revnet/defekt.</p> |
| <p>Konklusion vedr. pkt. 1</p> <p>Konklusion vedr. pkt. 2</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Klagen er uberettiget og udgår – der er ikke begået fejl i henhold huseftersynsordningen idet manglen fremgår af allonge til HE-rapport.</p> <p>Det er en fejl, at der ikke er bemærkninger til det "ikke autoriserede" gulvafløb i brusenichen. En udskiftning af gulvafløbet vurderes at</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | <p>medfører skade på en del af klinkegulvet. En forsegling med epoxy/glasfiber eller tilsvarende vil kunne forebygge følgeskader/utætheder.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Konklusion vedr. pkt. 3 | <p>De 3 revnede gulvklinker burde være beskrevet – men under hensyn til at revnerne er meget små vurderes der ikke at være risiko for utætheder eller følgeskader. Forholdet vurderes som en fejl men under "bagatelgrænsen".</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Konklusion vedr. pkt. 4 | <p>Enkelte steder synlige rustpletter/rustløbere på vandrør.<br/> Stedvis overfladerust på vandrør er ikke usædvanligt i gamle ejendomme – der var ingen utætheder ved besigtigelsen.<br/> Det vurderes som fornuftigt altid at beskrive rustpletter på rør - men ikke som en fejl at disse ikke er beskrevet når ejendommen er fra 1902 og der ikke er utætheder.<br/> Med hensyn til blanding af kobberrør og stålrør vurderes at BB burde have bemærket, at der både var stålrør og kobberrør i vandinstallationen og specielt at der var et kobberrør umiddelbart efter vandmåleren hvilket medfører at der ikke efterfølgende må være monteret stålrør.<br/> BB burde have anbefalet en yderligere undersøgelse under hensyn til den øgede risiko for galvanisk tæring i stålrør placeret efter kobberrør samt evt. tæring i skjulte rør.<br/> En egentlig undersøgelse udføres normalt af VVS montører.</p> |
| Konklusion vedr. pkt. 5 | <p>Under hensyn til ejendommens alder og at afløbsforholdene er synlige for enhver uden teknisk indsigt – vurderes det ikke som en fejl at tagvand fra nedløbsrør er ført i et plastrør langs terræn til en overfladebrønd. Tagvandet kunne ledes direkte til terræn hvilket ikke er ualmindeligt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Konklusion vedr. pkt. 6 | <p>Det revnede glas i entredøren skulle omtales i HE-rapporten men vurderes synligt for enhver og som en skade under bagatelgrænsen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Konklusion vedr. pkt. 7 | <p>Reparation af inddækninger ved alle kviste med flashband burde være bemærket i HE</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



|                                  |                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  |                                                                                                                                                                              |
| Eventuelt – bemærkninger – bilag | <p>Bilag</p> <p>Fotos til dokumentation af de synlige forhold ved skønsmødet d. 20/11-2009.</p> <p>Udkast til forligsaftale – afventer p.t. parternes accept af aftalen.</p> |