

# SKØNSERKLÆRING

|                                                                                                                                                                                              |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Besigtigelsesdato:                                                                                                                                                                           | 23. marts 2012, kl. 9.00 |
| 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. Fladt tag over tilbygning.</li><li>2. Vindue mod vest.</li></ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Klagers påstand:                    | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Efter en vandskade på loftet i garagen er klager af forsikringsselskabet blevet oplyst om, at skaden efter selskabets opfattelse er sket før overdragelse af ejendommen i eftersommeren 2010. Klager mener derfor, at forholdet skulle være oplyst i tilstandsrapporten.</li><li>2. Herudover har klager konstateret et utæt vindue mod vest i stuen. Også dette forhold mener klager skulle være fremgået af tilstandsrapporten.</li></ol> |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Indklagede mener ikke, at der var indikationer på utætheder i taget ved besigtigelsen i juni 2010 og heller ikke ved genbesigtigelsen i november 2011.</li><li>2. Indklagede mener at det pågældende vindue fungerede ved besigtigelsen i juni 2010 og henviser til at undersøgelse af vinduer sker på basis af en stikprøvevis udvælgelse.</li></ol>                                                                                       |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Tørt vejr. Vand på taget efter forudgående regnvejr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Øvrige forhold:                     | Ingen bemærkninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                    | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. Fladt tag over tilbygning. | <p>Taget over den flade tilbygning er dækket med en EPDM folie. Taget er forsynet med et afløb, der er placeret i garagen ved den vestlige side af porten – altså ved tagets nordlige afgrænsning. Foto nr. 2.</p> <p>Der er ikke tilstrækkeligt fald på taget til at undgå lunger med stillestående vand efter et regnskyl. Foto nr. 2.</p> <p>Samlinger mellem foliebaner er ikke tætte i alle tilfælde. Foto nr. 3 viser således en samling tæt på den viste lunke på foto nr. 2. Samlingen vil være under vand umiddelbart efter et regnskyl.</p> <p>Lapper over fastgørelser er ikke tætte i alle tilfælde. Foto nr. 4 viser en løs lap i nærheden af lunken vist på foto nr. 2. Foto nr. 5 viser en lap, der har afgivet luft efter tråd med en fod, hvilket viser at samlingen ikke er tæt.</p> <p>Foto nr. 6 er taget af klager inden genbesigtigelsen i november 2011. Billedet viser en fugtskjold på loftet i garagen. Placeringen af skjolden er lige under den på foto nr. 2 viste lunke.</p> <p>Ved synsforretningen var klager og indklagede enige om, at dette ikke var omfanget af fugtskjolden ved besigtigelsen i juni 2010. Man var enige om at skjolden dengang var på størrelse med en hånd.</p> <p>Foto nr. 7 og 8 viser forholdene som de kunne besigtiges ved synsforretningen. Loftpladerne var på dette tidspunkt fjernet på det sted hvor skjolden ses på foto nr. 6.</p> <p>Foto nr. 9 viser en utæt samling mellem nedløbsrør og tagbrønd. Forholdet vil give vand til omgivelserne, men er ikke skyld i de opståede fugtskader i taget.</p> <p>I varmerummet, der ligger vest for garagen,</p> |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | <p>kunne det konstateres, at der er oplagt en membran på konstruktionens indvendige side. Membranen er dog ikke klemmt mod væggene.</p> <p>Der kunne konstateres en muggen lugt i rummet, svarende til at der er fugt i loftskonstruktionen over rummet.</p> <p>Ventilationsforholdene over isoleringen i den opvarmede del af bygning B er ikke umiddelbart konstaterbar.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ad 1. Konklusion:                                  | <p>Konklusionen deles i to afsnit, nemlig indvendige observationer og udvendige observationer.</p> <p><b>Indvendige forhold:</b><br/>På baggrund af parternes beskrivelse af tilstanden på loftet i garagen ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, skønnes den foretagne beskrivelse af punkt B 5.2 at være retvisende, både med hensyn til beskrivende tekst og karakter.</p> <p>Der er foretaget en fugtmåling, hvorfor den efterlyste skærpede agtpågivenhed, i forhold til den tilstand der er beskrevet i den foregående rapport, skønnes at være udvist.</p> <p><b>Udvendige forhold:</b><br/>Forholdene på taget skønnes ikke at have udviklet sig så hurtigt i de mellemliggende ca. 15 måneder, at de ovenfor beskrevne skader og tilløb til skader ikke har været synlige på besigtigelsestidspunktet.</p> <p>Der kan dog være sket en hurtigere udvikling af skaderne, eksempelvis i forbindelse med skovling af sne på taget.</p> |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:                        | <p>Der savnes en beskrivelse af tagbelægningsens tilstand samt en tilhørende karakter i rapporten.</p> <p>Ligeledes savnes et forhold til den nødvendige ventilation over isoleringen i den opvarmede del af taget over bygning B.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | <p>Udbedring kan foretages ved at foretage følgende afhjælpningstiltag:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gennemgå hele tagbelægningen fra</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p>udvendig side for utætheder i samlinger samt tætning af disse.<br/>Skønnet pris ca. 8.000 kr. inkl. moms.</p> <p>2. Nedtage og fjerne angrebne dele i tagkonstruktionen i garagen, udtørre fugtige elementer samt genetablere forholdene.<br/>Skønnet pris ca. 15.000 kr. inkl. moms.</p> <p>3. Sikring af ventilationsforholdene over isoleringen i taget i den opvarmede del af bygning B.<br/>Skønnet pris ca. 5.000 kr. inkl. moms.</p> |
| Ad 1. Forbedringer:                 | Der er tale om en reparation, der ikke forbedrer husets værdi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser: | Ingen bemærkninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ad 1. Eventuelt:                    | Ingen bemærkninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                                      | Der kunne konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 2. Vindue mod vest.                             | <p>Vinduet mod vest er et tophængt vindue monteret med termoglas. Vinduesrammen er ikke centreret i karmen, men har ulige store afstande til de lodrette karme i højre og venstre side. Foto nr. 10 og 11.</p> <p>Vinduesrammen slæber på underkarmen på midten, når vinduet åbnes.</p> <p>Klager har monteret et gummibånd på rammen i et forsøg på at tætne samlingen. Foto. nr. 12.</p>                                        |
| Ad 2. Konklusion:                                  | <p>Det skønnes at forholdene ved vinduet ikke har ændret sig væsentligt i perioden mellem juni 2010 og marts 2012. Under denne forudsætning har de ovenfor nævnte forhold også været synlige ved gennemgangen i forbindelse med tilstandsrapporteringen.</p> <p>Det forventes at en tilstandsrapport beskriver alle de forhold der er synlige ved gennemgangen og som har medført skader eller kan medføre fremtidige skader.</p> |
| Ad 2. Fejl og forsømmelser:                        | Forholdene ved vinduet mod vest burde være omtalt i rapporten og forsynet med karakteren K1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Justering af vinduesrammen i karmen, herunder ommontage af termoruden, skønnes at koste ca. 1.500 kr. inkl. moms.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ad 2. Forbedringer:                                | Udbedringen medfører ikke en forlængelse af vinduets levetid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Ingen bemærkninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ad 2. Eventuelt:                                   | Ingen bemærkninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |