

# SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12144

|                                                                                                                                                                                              |                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Besigtigelsesdato:                                                                                                                                                                           | Ejendommen er besigtiget onsdag d. 9. januar 2013 i tidsrummet mellem kl. 10:00 og 11:35. |
| Ejendommen:                                                                                                                                                                                  |                                                                                           |
| Klager:<br>(I det følgende betegnet som klager / K.K.)                                                                                                                                       |                                                                                           |
| Beskikket bygningskyndig:<br>(I det følgende betegnet som indklagede / 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>Indklagedes tømrer yy) |                                                                                           |
| Bilag (herunder relevante tilbud):                                                                                                                                                           |                                                                                           |
| Datering, navn og underskrift:                                                                                                                                                               |                                                                                           |

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | 1. Tag på stuens karnap.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Klagers påstand:                    | 1. Tag over stuens karnap har for lidt fald og bærer tydeligt præg af, at der er foretaget utilstrækkelige reparationer, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | <p>BB henviser til skadesbeskrivelse under kap. 8. "Tagkonstruktioner" punkt 6 og 7 i udarbejdede tilstandsrapporter, hvor BB finder, at skader vedr. tagbelægning på karnappen er beskrevet,</p> <p>Ligeledes vurderer BB, at tagbelægningen må have ligget på karnaptaget lige fra ejendommens opførelse i 1912 med for lille en hældning.</p> <p>BB finder ligeledes, at i tilfælde af at han har begået en fejl ved ikke at beskrive skaderne på taget til karnappen, ligger dette under bagatelgrænsen.</p> <p>BB mener ikke, at det kan dokumenteres, at taget på karnappen er utæt.</p> |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Vejrforholdene på besigtigelsesdagen for besvarelse af skønsmandens erklæring var let skyer, regnfuldt og blæsende.<br>Temperaturen var ca. 2-4 grader,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Øvrige forhold:                     | Der er tidligere i forløbet i denne sag anført et klagepunkt yderligere vedr. fugt i bagmur og loft i samme karnap. KK ønsker ikke mere, at dette klagepunkt skal behandles i nærværende syns- og skønsforretning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i> | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1.                | <p>Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter sammen med sagens parter, blev syns- og skønsmanden forevist tag på karnappen. Huset er en ældre patriciavilla fra 1912, med et boligareal på 213 m<sup>2</sup>. På ejendommens nordvest vendte facade er der en karnap. Tagbelægningen på karnappen er et ældre glaseret tegltag, antageligvis fra ejendommens opførelse. Taghældningen er ca. 10 grader. Taget har to små grater/ rygninger, som dog er uden rygningssten, men blot udført i mørtel/ beton.</p> <p>Taget på karnappen er på et tidspunkt blevet overstrøget. Enkelte steder er overstrygningen erstattet med silikone. På flere af tagstenene ses der skader i form af revnedannelse samt frostafskalninger. Ved overgang ind til facaden ses mørtelinddækningen løstsiddende og mangelfuld.</p> <p>Ved en indvendig besigtigelse af loft i karnappen kunne der ikke konstateres fugtskjolder eller lignede fugtskader.</p> |
| Ad 1. Konklusion:    | <p>Det er syns- og skønsmandens vurdering, at de skader, der ses i de glaserede tagsten på karnappen, også har været tilstede ved besigtigelsen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.</p> <p>Det er ligeledes syns- og skønsmandens opfattelse, at som taget på karnappen forefindes, er der meget stor risiko for, at taget bliver utæt inden for nærmeste fremtid. Det er derfor nødvendigt at udbedre skaderne på karnappen snarest for at sikre, at der ikke sker vandindtrængning.</p> <p>De skader, som BB har beskrevet i sin skadesbeskrivelse under kap. 8 omhandler ikke taget på karnappen men forhold på det store tag på huset.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:                        | <p>Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB ved sin gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten burde have beskrevet skaderne på taget over karnappen og anført skaderne med en karakter K3.</p> <p>Dette begrundes yderligere med, at taget på karnappen har været muligt at vurdere på meget nært hold, hvilket kan ske ved blot at åbne badeværelsesvinduet, som er lige over karnaptaget.</p> |
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | <p>Det er syns- og skønsmandens vurdering, at taget på karnappen skal fornyes helt.</p> <p>Det vil skønsmæssigt kunne udføres for kr. 16.000,- inkl. moms.</p> <p>I prisen er indholdet udgifter til stillads, bortskaffelse af materiale m.m.</p>                                                                                                                                                                         |
| Ad 1. Forbedringer:                                | <p>Henset til at taget skønsmæssigt er 100 år gammelt, er det syns- og skønsmandens vurdering, at udskiftning af taget vil udgøre en forbedring på ca. 95 %.</p>                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:                | <p>Syns- og skønsmanden forespurgte i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, om der var mulighed for opnåelse af forlig i sagen, hvilket ikke var muligt.</p>                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 1. Eventuelt:                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |