

# SKØNSERKLÆRING

J.nr.: 14087

|                                                                                                                                                                                              |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Besigtigelsesdato:                                                                                                                                                                           | Mandag d. 06-10-2014 kl. 10.00 |
| 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. Revnedannelser i murværk over, - og defekte fuger omkring vinduer mod syd.</li><li>2. Blokerede ventilationsriste til krybekælder.</li><li>3. Utæthed omkring tagvindue mod syd, hvilket har medført fugtskade på væg og loft.</li></ol>                                                               |
| Klagers påstand:                    | Forholdene burde være nævnt i tilstandsrapport, hvorfor KL ønsker dækning af udgifterne til udbedring af skader/følgeskader.                                                                                                                                                                                                                    |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | <p>Ad 1. Overset på grund af begrænset adgang/plads mellem syd-facade og nabostakit.</p> <p>Ad 2. Vurderede at gulve var udført som støbte betongulve, uden behov for ventilation.</p> <p>Ad 3. Overset udvendig, og ikke registreret indvendig i skunkrum på grund af manglende adgang til skunkrum (adgang blokeret med isoleringsbatts).</p> |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Sol, 15 <sup>0</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Øvrige forhold:                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## Skønsmandens erklæring

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkter:</i>                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad 1. Der kunne konstateres følgende:              | <p>Der kunne konstateres revnedannelser i murværk over 4 vinduer mod syd, foto 1, 2, 3, 4, samt 1 vindue mod nord, foto 5.</p> <p>Der kunne, over 3 af vinduerne, konstateres mørtelrester på underside af mursten, foto 3 og 4, hvilket indikerer at disse mursten ikke oprindeligt har været tænkt som færdige overligger.</p>                                                                                                                        |
| Ad 1. Konklusion:                                  | <p>I bygninger af denne alder er bærende murværk (overligger) over vinduer og døre ofte udført med ståldrager indstøbt i beton, hvilket skønnes at være tilfældet her. I forbindelse med tæring i indstøbt/indmuret stål opstår der ofte revnedannelse i tilstødende murværk, hvilket vurderes at være årsag til disse revnedannelser. Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.</p> |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:                        | <p>Da der forekommer revnedannelser over flere vinduer, herunder vinduer mod nord, og at det samtidig kan konstateres at murværk, over stuevinduet mod vest er udskiftet, er der indikationer om et generelt problem som medfører risiko for tryksskade på vinduerne. Forholdet burde derfor være nævnt i tilstandsrapport,</p>                                                                                                                         |
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | <p>Udskiftning/reparation af murværk over, samt fugning omkring vinduer. 37.500.-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 1. Forbedringer:                                | <p>Udskiftning af murværk over, - samt fugning omkring vinduer, skønnes at medføre en forbedringsværdi på ca. 40 %</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ad 1. Eventuelt:                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## Skønsmandens erklæring

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Klagepunkter:</i>                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad 2. Der kunne konstateres følgende:              | Forholdet er udbedret (der er monteret ventilationsriste), foto 6, og der kunne ikke konstateres skader i gulvkonstruktionen.                                                                                                                                                                           |
| Ad 2. Konklusion:                                  | Da forholdet er udbedret kan det ikke vurderes hvorvidt forholdet har været synligt i forbindelse med huseftersynet, men da forholdet er noteret i foregående tilstandsrapport, udarbejdet 1½ år tidligere, var forholdet dog med overvejende sandsynlighed synligt på tidspunktet for BS besigtigelse. |
| Ad 2. Fejl og forsømmelser:                        | Forholdet er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da blokering af ventilationsriste til krybekælder, medfører risiko for fugtskader i gulvkonstruktionen.                                                                                                                    |
| Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Frilægning af ventilationsåbninger/montering af riste. 1.500,-                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad 2. Forbedringer:                                | Frilægning af ventilationsåbninger og montering af riste medfører ingen forbedringer.                                                                                                                                                                                                                   |
| Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ad 2. Eventuelt:                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## Skønsmandens erklæring

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           |         |                           |         |       |          |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------|---------------------------|---------|-------|----------|
| <b>Klagepunkter:</b>                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           |         |                           |         |       |          |
| Ad 3. Der kunne konstateres følgende:              | <p>Der kunne, via tagvinduet, konstateres defekte inddækninger under vinduet, foto 7, 8 og 9.</p> <p>Fra skunklem i værelse mod vest, kunne konstateres fugtskjolde på bræddebelægning i skunkrum, foto 10.</p> <p>Over/under stuevinduet, som er placeret umiddelbart under tagvinduet, kunne konstateres fugtskjolde og løst tapet på væg, foto 11 og 12, samt mindre fugtskjolde på gulv, foto 13.</p> <p>I skunkrummet kunne konstateres et stk. isoleringsbatts, foto 14, som sandsynligvis tidligere har været anvendt som isolering bag skunklem.</p>                                                                                                                                                                               |                           |         |                           |         |       |          |
| Ad 3. Konklusion:                                  | <p>Vandindtrængning og skade på væg i stue vurderes grundet utætheder i inddækningen omkring tagvinduet. Vandindtrængning skønnes, via isolering opsat parallelt med tagflade, at være ledt ud til ydervæggen og hermed opfugtet denne. Da der er tale om mindre utætheder, som sandsynligvis er forværret i forbindelse med udførelse af midlertidig afdækning, har fugtindtrængningen sandsynligvis stået på i nogen tid, inden skaden er blevet synlig i stueetagen. Det kan derfor ikke vurderes hvorvidt der var synlige tegn på fugtindtrængning i stue på tidspunktet for BS besigtigelse.</p> <p>Fugtskjolde i skunkrum vurderes dog, med overvejende sandsynlighed, at have været synlige på tidspunktet for BS besigtigelse.</p> |                           |         |                           |         |       |          |
| Ad 3. Fejl og forsømmelser:                        | <p>På tidspunktet for syn og skønsforretningen var adgang til skunkrummet frit, men der kunne ikke konstateres tegn på at det oplyste isoleringsmateriale har været fastmonteret (ingen søm/skruer, lister m.m.), hvorfor det vurderes at dette, forholdsvis let, har kunnet flyttes, hvorved det ville være muligt at registrere fugtskjolde i skunkrummet. Forholdet burde derfor være nævnt i tilstandsrapporten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |         |                           |         |       |          |
| Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Udskiftning af inddækning</td><td style="text-align: right;">3.500,-</td></tr> <tr> <td>Maling/tapetsering i stue</td><td style="text-align: right;">7.500,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11.000,-</td></tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Udskiftning af inddækning | 3.500,- | Maling/tapetsering i stue | 7.500,- | I alt | 11.000,- |
| Udskiftning af inddækning                          | 3.500,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |         |                           |         |       |          |
| Maling/tapetsering i stue                          | 7.500,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |         |                           |         |       |          |
| I alt                                              | 11.000,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |         |                           |         |       |          |
| Ad 3. Forbedringer:                                | <p>Ved udskiftning af inddækning vurderes forbedringsværdien at udgøre 50 %.</p> <p>Reparation af maling/tapet i stue vurderes ikke at udgøre nogen forbedring.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |         |                           |         |       |          |
| Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |         |                           |         |       |          |
| Ad 3. Eventuelt:                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           |         |                           |         |       |          |

