

SKØNSERKLÆRING

XX

Besigtigelse den:	XX
Ejendommen:	XX
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	XX
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede 1)	XX
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede 2)	XX
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	XX
Til stede ved skønsmødet:	XX
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Dato:	Navn:
	XX

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Klage over forskel på tilstandsrapport 2010 og 2014 vedr. built-up tag på tilbygning til stue. 2. Klage over forskel på tilstandsrapport 2010 og 2014 vedr. built-up tag på garage/udhus. 3. Klage over forskel på tilstandsrapport 2010 og 2014 vedr. fiberarmerede bølgeplader på bolig. 4. Klage over forskel på tilstandsrapport 2010 og 2014 vedr. overliggere i bolig. (Omfanget af klagen blev anvist af klager ved syn og skøn). 5. Klage over forskel på tilstandsrapport 2010 og 2014 vedr. overdækket terrasse. I rapporten fra 2010 er anført K2 grundet nedslidt stern og bjælkeender. I rapporten fra 2014 er anført K3 vedr. skotrender/inddækning og K2 vedr. stern og bjælkespær.
Klagers påstand:	Vurdering af uoverensstemmelsen mellem de to rapporter med henblik på fastlæggelse af det økonomiske krav.
De bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede 1 afviser erstatningskrav. Indklagede 2 fastholder det angivne i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr
Øvrige forhold:	Tilstandsrapporten fra 2010 er udført af indklagede 1. Tilstandsrapporten fra 2014 er udført af indklagede 2.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Klage over forskel på tilstandsrapport 2010 og 2014 vedr. built-up tag på tilbygning til stue. .	Tilbygning til stue i bolig er udført som built-up tag med tagpap. Der er flere meget store dampbuler, og kvartsbelægningen er flere steder slidt. Ved syn og skøn står der en del vand på taget, som viser, at der er ujævnheder. Der kan ikke konstateres fugt på loft i stue, og klager har ikke observeret fugtproblemer.
Ad 1. Konklusion:	Dampbulerne har udviklet sig så meget, at det kræver etablering af ny tagpapbelægning med opretning af ujævnheder i taget.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Indklagede 1: I tilstandsrapporten er angivet vedr. punktet Tagbelægning 8.1. K2: "Områder på paptaget hvor utilstrækkelig fald mod nedløb gør at der dannes pytter, og enkelte steder med luftlommer under pappet. Note: Der er ikke konstateret utætheder." Indklagede 2: I tilstandsrapporten er angivet vedr. punktet Tagbelægning 1.1. K3: "Paptaget er med en større lunke og med flere dampbuler. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner." Vedr. indklagede 1's beskrivelse af skaden i 2010 er det min vurdering, at jeg ikke med sikkerhed kan sige, at tagets tilstand har været således, at der var nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele, - altså at karakteren dermed skulle have været K3. Vedr. indklagede 2's beskrivelse af skaden i 2014 er det min vurdering, at tagets nuværende tilstand er korrekt beskrevet med karakteren K3.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Oplægning af ny tagpap + opretning af tagflade anslås til40.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringer anslås til28.000 kr.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
2. Klage over forskel på tilstandsrapport 2010 og 2014 vedr. built-up tag på garage/udhus.	Garage/udhus er udført som built-up tag med tagpap. Der er to garager i bygningen med tilhørende udhus. Der er foretaget en del reparationer af tagbelægningen. Tagbelægningen er flere steder meget slidt. Tagpappen er enkelte steder slidt ned til fibrene i tagpappen, og der er dampbuler nogle steder. Taget har område med større ujævnheder ud mod overdækket terrasse. Ud for den større ujævnhed er der opfugtning og nedbrydning i udhæng mod overdækket terrasse pga. utætheder i sammenbygningen/tagpappen. Der mangler afdækning af sternkant mod nordvest, og manglende tilslutning af pap ved sternen, og der er råd på sternkanten. Tagpappens dårlige tilstand har givet følgeskader: I garage længst mod øst er der kraftig opfugtning af loftsbrædder ved mur mellem de to garager. I udhus i garage mod vest er der fugt i loft/pladebeklædning, som er meget bulet. Utætheden i taget over udhuset har medført større hul i loftsbeklædningen og deraf følgende synlig, kraftigt nedbrudt spær med svigt i bæreevnen. Loftsbrædderne i hele bygningen har også flere ældre fugtskjolder, hvor der ikke kan konstateres fugt.
Ad 2. Konklusion:	Tagpappen er i så dårlig tilstand, at det kræver en ny tagbelægning og reparation af følgeskader og opretning af ujævnheder i taget. Det er nødvendigt at afmontere og genoplægge plasttaget på overdækket terrasse for at få tagbelægningen udført korrekt ved sammenbygningen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Indklagede 1: I tilstandsrapporten er angivet vedr. punktet: Tagbelægning 8.1. K2: "Der er områder på paptaget hvor utilstrækkelig fald mod nedløb gør at der dannes pytter, og enkelte steder med luftlommer under pappet." Udvendigt træværk ved tag 8.5. K1: "Stern og udvendig træværk har flere steder begyndende tegn på nedslidning." Loftbeklædning 5.2. K2: "Loftet i værkstedet er nedslidt og misfarvet efter gl. vandskade." Indklagede 2: I tilstandsrapporten er angivet vedr. punktet: Tagbelægning 1.1. K3: "Paptaget er nedslidt med større lunger, dampbuler og utætheder. Note: Fugtindrængningen er synlig i underliggende konstruktioner, og der er risiko for yderligere følgeskader." Skotrender/inddækninger 1.3. K3: "Ved samling mellem paptag og sternbeklædningen er zink-inddækningen flere steder manglende. Note:

	Fugtindtrængningen er synlig i underliggende konstruktioner." Udvendigt træværk ved tag 1.5. K2: "Sternbeklædningen er med trænedbrydning, eksempelvis mod nord og øst. Udhængsbeklædning er med trænedbrydning og nedbøjning, eksempelvis mod vest og nord." Spær og lægter 1.8. K2: "I garagen er der trænedbrydning i bjælkespær. Note: Årsagen til opfugtning/nedbrydning skyldes utætheder i paptaget." Lofter/etageadskillelser 9.1. K2: "Listeloftene er med en del opfugtede områder og pladeloftene er med opfugtede områder og med nedbrydning. Note: På besigtigelsestidspunktet kunne der måles forhøjet fugt." Vedr. indklagede 1's beskrivelse af skaden i 2010 er det min vurdering, at tagpappen i de ureparerede områder er i så ringe stand, at tagpappen også må have været dårlig/nedslidt for 4-5 år siden, og derfor skulle skaden have haft karakteren K3, med tilhørende note om risiko for følgeskader på underliggende bygningsdele. Vedr. indklagede 2's beskrivelse af punkt 1.3. K3, 1.5. K2, 1.8. K2 og 9.1. K2 kan jeg ikke med sikkerhed vurdere, om der i 2010 også har været skader/synlige skader ud over det, der er anført i indklagede 1's tilstandsrapport. Vedr. indklagede 2's beskrivelse af skaden i 2014 er det min vurdering, at der beskrives de nuværende synlige skader vedr. tag og loft.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Oplægning af nyt tagpap + opretning og udbedring af følgeskader med forstærkning/reparation af synligt spær i garage/udhus ved hul i loftet samt afmontering og genmontering af plasttag på overdækket terrasse anslås til 110.000 kr.
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringer anslås til..... 77.000 kr.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
3. Klage over forskel på tilstandsrapport 2010 og 2014 vedr. fiberarmerede bølgeplader på bolig.	Rygningspladerne på boligen, hvor der er fiberarmerede bølgeplader, har mindre overfladeskader, og der er enkelte fiberarmerede bølgeplader med fine revnedannelser i overfladen, b.la. ud imod garagetaget.
Ad 3. Konklusion:	På nuværende tidspunkt er der efter min vurdering ikke risiko for, at skaderne medfører utætheder i taget.

	Hvor hurtigt skaderne vil udvikle sig vides ikke, men skader på asbestfrie tagplader er ofte set udvikle sig forholdsvis hurtigt.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Indklagede 1: I tilstandsrapporten er der ikke for boligen angivet skader vedr. tagbelægning/rygning med de fiberarmerede bølgeplader. Indklagede 2: I tilstandsrapporten er angivet vedr. punktet: Tagbelægning/rygning 1.1. K1: "Tagpladerne er i rimelig god stand, dog er der enkelte tagplader med mindre afskalninger og flossede kanter. Note: Tagpladerne er asbestfrie. Forholdet kan på sigt medføre utætheder i tagpladerne med risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner." Vedr. indklagede 1's tilstandsrapport, er det min vurdering, at man ikke med sikkerhed kan sige, at der har været synlige skader ved udfærdigelse af tilstandsrapporten. Vedr. indklagede 2's beskrivelse af skaden i 2014 er det min vurdering, at det er korrekt, at der kan konstateres skader på tag/rygning, og det er korrekt at gøre opmærksom på, at skaderne på sigt evt. kan udvikle sig.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af rygning anslås til.....5.000 kr. Udskiftning af 5-6 fiberarmerede bølgeplader anslås til3.000 kr.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
4. Klage over forskel på tilstandsrapport 2010 og 2014 vedr. overliggere i bolig.	Der er fugerevner i overliggere over vinduer og dør mod terrasse mod vest, og ved det store vindue buer overliggøren nedad. Der er fugerevner i overliggere ved køkkenvindue, vindue og dør mod øst tæt på garage og to vinduer mod syd længst hen mod gavlen.
Ad 4. Konklusion:	Det er min vurdering, at overligger med nedbøjning over vindue mod vest bør udskiftes. Ved øvrige vinduer og døre skal fugerevnerne repareres.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Indklagede 1: I tilstandsrapporten er der ikke angivet fugeskader vedr. overliggere.

	Indklagede 2: I tilstandsrapporten er angivet vedr. punktet: Facader/gavle 2.1. K2: "I gavlen mod vest er der revnedannelser ved de murede overliggere ved vinduer og dør og herover er der lidt fugeudfald. I facaden mod syd ved begge vindueshjørner er der zik-zak revner. I facaden mod syd er der ved to murede overliggere revnedannelser og under det ene vindue er der enkelte defekte fuger. I gavlen mod øst er der ved de to murede overliggere revnedannelser. Note: Skaderne er så omfattende, at yderligere skadesudvikling i murværket må påregnes." Vedr. indklagede 1's tilstandsrapport, er det min vurdering, at man ikke med sikkerhed kan sige, at fugerevnerne har været til stede ved udfærdigelse af tilstandsrapporten. Vedr. indklagede 2's beskrivelse af skaden i 2014 er det min vurdering, at det er korrekt, at der kan konstateres skader.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af overligger mod vest anslås til4.000 kr. Reparationer af fuger anslås til4.000 kr.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
5. Klage over forskel på tilstandsrapport 2010 og 2014 vedr. overdækket terrasse. I rapporten fra 2010 er anført K2 grundet nedslidt stern og bjælkeender. I rapporten fra 2014 er anført K3 vedr. skotrender/inddækning og K2 vedr. stern og bjælkespær	Der er enkelte spær med nedbrydning. Sammenbygning mellem garage/udhus og overdækket terrasse er ikke tæt.
Ad 5. Konklusion:	Spær med nedbrydning skal udskiftes, og sammenbygning mellem garage/udhus og overdækket terrasse skal udføres tæt. Det er min vurdering, at reparationerne bør udføres i forbindelse med udskiftning af tagbelægning på garage/udhus, idet der er sammenhæng mellem skaderne og deres udvikling/følgeskader.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Indklagede 1: I tilstandsrapporten er angivet vedr. punktet: Udvendigt træværk ved tag 8.5. K2: "Det udvendige træværk er flere steder nedslidt, især ved stern og bjælkeender." Indklagede 2: I tilstandsrapporten er angivet vedr. punktet:

	Skotrender/inddækninger 1.1. K3: "Inddækningen mellem tagfladen på den overdækkede terrasse og tagfladen på garagen er utæt/ikke eksisterende. Note: Fugtindtrængningen er synlig i underliggende konstruktioner, se. f.eks. udhæng ved garagen og bjælkespær og der er risiko for yderligere følgeskader." Udvendigt træværk ved tag 1.5 K2: "Stern er i varierende omfang med trænedbrydning." Spær og lægter 1.8. K2: "Enkelte bjælkespær er med trænedbrydning." Vedr. indklagede 1's tilstandsrapport, er det min vurdering, at man ikke med sikkerhed kan sige, at der har været skader vedr. tagkonstruktionen ud over det anførte. Utætheder i forbindelse med sammenbygningen med garage/udhus er behandlet under klagepunkt 2 i syns- og skønsrapporten. Vedr. indklagede 2's tilstandsrapport, er det min vurdering, at de angivne skader forefindes.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning/reparation af enkelte spær i forbindelse med ny tagbelægning på garage/udhus anslås til4.000 kr.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	Intet