

## Skønsmandens erklæring

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter: | <p><b>Ad. 1.</b><br/>Klager over at terrassen ikke er udlagt efter dansk standard for udendørsterrasser, der fungerer som tag for en del af beboelsen.</p> <p>Det er konstateret at alle fliser er løse og der er revner i næsten alle fugerne.</p> <p>Der er konstateret vandindtrængning på underside af loft.</p> <p><b>Ad. 2. VVS-installationer.</b><br/>Der er ikke anført UN i tilstandsrapporten under punkt 10, trods sælger oplyser at der er udført installation af uautoriserede folk.</p> <p><b>Ad. 3. EL-installationer.</b><br/>Der er ikke anført UN i tilstandsrapporten under punkt 11, trods sælger oplyser at der er udført installation af uautoriserede folk.</p> <p><b>Ad. 4.</b><br/>Der mangler "propper" i karme og døre.</p> |
| Klagers påstand:            | <p><b>Ad. 1.</b><br/>K.K. mener at forholdet med de løse klinker og revnede fuger burde være fremgået af tilstandsrapporten, så de havde været bekendt med det i forbindelse med deres køb af huset.</p> <p>Der er konstateret vandindtrængning på underliggende loft flere gange, senest d.d.</p> <p><b>Ad. 2.</b><br/>K.K. mener at B.B. burde have anført en UN – undersøgelse nærmere, i tilstandsrapporten under VVS-installationer, idet sælger i sælgerskemaet har oplyst, at der er udført VVS-installationer af folk uden autorisation.</p> <p>K.K. er nu blevet opmærksom på forholdet, idet de har overvejet at sælge huset og i den</p>                                                                                                     |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p>forbindelse er huset blevet gennemgået af klagers bygningssagkyndig xx, der oplyser at han vil notere en UN – til VVS-installationer i tilstandsrapporten.</p> <p>Det vil gøre det svære for dem at sælge huset og påføre denne ekstra udgift for udbedring af eventuelle fejl.</p> <p><b>Ad. 3.</b><br/>K.K. mener at B.B. burde have anført en UN – undersøges nærmere, i tilstandsrapporten under EI-installationer, idet sælger i sælgerskemaet har oplyst, at der er udført EI-installationer af folk uden autorisation.</p> <p>K.K. er nu blevet opmærksom på forholdet, idet de har overvejet at sælge huset og i den forbindelse er huset blevet gennemgået af klagers bygningssagkyndig xx, der oplyser at han vil notere en UN – til EI-installationer i tilstandsrapporten.</p> <p>Det vil gøre det svære for dem at sælge huset og påføre denne ekstra udgift for udbedring af eventuelle fejl.</p> <p><b>Ad. 4.</b><br/>K.K. mener at det i tilstandsrapporten skulle være anført, at dæk-propper manglede i karme på døre og vinduer.</p> |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | <p><b>Ad. 1.</b><br/>B.B. forklarede at ved hans besigtigelse på ejendommen for 4 år siden var der ikke tegn på skader på terrassen, ej heller hule klinker ved prøvebankning.</p> <p>B.B. mener at forholdet må have udviklet sig og at der nu sker vandindtrængning, trods en snittegning visende en membran i konstruktionen, gør at der må være tale om en skjult fejl.</p> <p><b>Ad. 2.</b><br/>B.B. konstaterede ingen skader ved sin besigtigelse. Derfor skrev han ikke noget.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p><b>Ad. 3.</b><br/>B.B. konstaterede ingen skader, bortset fra en åben el-dåse i badeværelsesloftet i kælderen og han har nævnt i rapporten under punkt 11 – kommentarer, at det er en god idé at få tjekket el-installationer af autoriseret installatør.</p> <p><b>Ad. 4.</b><br/>B.B. er enig i at der manglede propper i flere dørkarme og rammer, men vil betragte det som en K0 og at det er et bagatelagtigt forhold.</p> |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Skyet – diset, ca. 10° C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Øvrige forhold:                     | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i> | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. ----           | <p><b>Ad. 1.</b></p> <p>Syns- og skønsmanden konstaterede ved prøvebankning, at mange fliser på terrassen har mangelfuld vedhæftning, samt at der er hårfine revner i flere fuger. Se billede 1 – 2 og 3.</p> <p>Endvidere bemærkedes 2 revnede fliser ved den ene murede stolpe – se billede 4.</p> <p>( Der konstateredes ingen løse fliser i ordets bogstaveligste form ).</p> <p>På det underliggende træloft konstateredes direkte vanddryp d.d. et enkelt sted – se billede 5 + 6, samt der bemærkedes flere øvrige vandskjolder, der dog alle var tørre ved fugtmåling.</p> <p>Ved forevisning af snittegning ved syns- og skønsforretningen kan ses, at konstruktionen er opbygget som følger:</p> <p>Frostfaste klinker.<br/> Membran ( Dietermann ).<br/> 50 – 80 mm pudslag.<br/> 200 mm dæk-elementer.<br/> 125 x 100 mm isolering.<br/> Dampspærre.<br/> Nedhængt loft.</p> <p>Med henvisning til ovennævnte opbygning kan det ud fra de forskellige utætheder på underliggende træloft og vandindtrængen d.d. fastslås, at membranen ikke er tæt.</p> <p>Om det er den eneste skadesårsag til vandskjolderne er dog ikke undersøgt, idet der eventuelt kan opstå kondens i konstruktionen.</p> <p>B.B. oplyste, at han ikke har haft</p> |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | <p>snittegningen, men kun haft plan – snit – facader i 1:100, jfr. sin tilstandsrapport, side 3/12.</p> <p>Snittegning nr. 13 vedlagt skønserklæringen.</p> <p><b>Ad. 2.</b><br/>Skønsmanden har ved besigtigelsen kigget på bygningens synlige VVS-installationer og har ikke kunnet konstatere skader.</p> <p><b>Ad. 3.</b><br/>Skønsmanden har ved besigtigelsen kigget på bygningens synlige EI-installationer og har ikke kunnet konstatere skader, bortset fra den i tilstandsrapporten nævnte manglende el-dåse i badeværelsesloft, samt at der ved gruppetavlen ( IHC-anlæg ) principielt manglede afmærkning af de enkelte grupper, p.t. var blot nævnt nogle bogstaver – tegn. Se billede 7.<br/>( Forholdet er dog ikke en skade ).</p> <p><b>Ad. 4.</b><br/>Skønsmanden konstaterede at der manglede dæk-propper ved flere karme og døre. Se billede 8 + 9.</p> |
| Ad 1. Konklusion: | <p><b>Ad. 1.</b><br/>Terrassen / huset er fra 1999, jfr. BBR-ejermeddelelsen.</p> <p>Tilstandsrapporten / B.B.'s gennemgang er udført den xx.xx..2002.</p> <p>Nærværende syns- og skønsforretning den xx.xx..2006.</p> <p>Syns- og skønsmanden har altid vanskeligt ved at vurdere et forhold for 4 år siden og skønnet må derfor forholde sig til følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der er tale om en udendørs konstruktion, der er udsat for vejr og vind.</li> <li>- Der er udarbejdet en tidligere tilstandsrapport af den xx.xx..2001 af en</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>anden bygningssagkyndig end B.B. og denne nævner ikke noget om manglende vedhæftning af terrassens klinker og / eller revnede fuger.</p> <p>- Forholdet ved syns- og skønsforretningen var meget "synligt", flere revnede fuger og manglende vedhæftning (prøvebankning).</p> <p>- Indvendigt i huset var der klinker på gulvene i flere rum og her konstateredes ingen klinker med manglende vedhæftning (ved prøvebankning).</p> <p>Det skønnes derfor at der er tale om en skade, der har udviklet sig gennem årene og typisk bliver værre år for år, på grund af vind og vejr.</p> <p>Det kan derfor ikke siges, at forholdet var så væsentligt, at det kunne konstateres ved B.B.'s besigtigelse for 4 år siden.</p> <p>Vedrørende selve opbygningen af konstruktionen er det under alle omstændigheder skjulte forhold, som en visuel besigtigelse ikke kan afklare.</p> <p>Det er oplyst, at forholdet er meldt til ejerskifteforsikringen, men at K.K. ikke har fået svar.</p> <p><b>Ad. 2.</b><br/>Der er i sælgeroplysningerne, punkt 10.2 krydset af i "Ja" vedrørende om dele af VVS-installationerne er udført af personer uden autorisation.</p> <p>Den bygningssagkyndige (B.B.) skal forholde sig til de oplysninger han / hun får i forbindelse med gennemgangen og ud fra dette vurdere om det vil give anledning til eventuel UN.</p> <p>Det er B.B.'s ansvar.</p> <p>I 2002 nævnte den gældende Vejledning / Håndbog for beskikkede</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             | <p>bygningssagkyndige ikke forholdet.</p> <p>I dag er en EI- og VVS-installation udført af ikke autoriserede folk nævnt under et af eksemplerne på UN i Vejledningen, kap. 3, side 16/44.</p> <p><b>Ad. 3.</b><br/>Samme forhold gør sig gældende her, som under ad. 2.</p> <p>I dette tilfælde har B.B. dog anbefalet et el-tjek i kommentarer og ikke karakteriseret det.</p> <p>Det forhold kan skabe splid om ejerskifteforsikringsdækning på el-installationer.</p> <p><b>Ad. 4.</b><br/>Det er mange steder der mangler propper og når der er tale om et nyt hus ( ca. 3 år på besigtigelsestidspunktet ), skal det besigtiges med spids pen.</p> <p>Der er dog ikke tale om skade.</p> |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser: | <p><b>Ad. 1.</b><br/>Med henvisning til at der ikke er fliser med manglende vedhæftning indvendig i huset og hvis arbejdet er udført som medbyg begge steder, er årsagen nok forkert materialevalg ( fliseklæber – membran-sammensætning eller lignende ).</p> <p>Sådanne forhold skønner skønsmanden at en beskikket bygningssagkyndig ikke kan konstatere ved en visuel gennemgang.</p> <p><b>Ad. 2.</b><br/>Hvis B.B. ikke vurderer, at der er behov for at anbefale UN af autoriseret VVS-installatør efter sin besigtigelse, skønnes det at være en ok vurdering.</p> <p>Det er B.B.'s ansvar.</p> <p><b>Ad. 3.</b></p>                                                                  |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | <p>Idet B.B. under bygningskonstruktioner på side 12/12 har skrevet, at det er en god idé at få efterset el-installationer af en autoriseret el-installatør, skønnes det at være en fejl at der ikke er anført et UN i tilstandsrapporten.</p> <p>Forholdet burde være nævnt under punkt 11 – El-installationer og nævnt med karakteren UN og samme tekst som B. B. anvender på side 12/12.</p> <p>Så er der sammenhæng mellem tekst og karakter.</p> <p>Der kan så ikke længere være tvivl om, om ejerskifteforsikringen dækker eventuelle skjulte fejl, idet forholdet så klart ville være undtaget.</p> <p><b>Ad. 4.</b><br/>Det er skønsmandens vurdering, at en bygningssagkyndig primært skal registrere skader og nærliggende risiko for skader og forholdet med propper er finish-arbejder og ikke et forhold, der nødvendigvis burde være nævnt i tilstandsrapporten.</p> <p>Det er heller ikke nævnt i tidligere tilstandsrapport fra 2001.</p> |
| <p>Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</p> | <p><b>Ad. 1.</b><br/>Der sker vandindtrængning flere forskellige steder gennem terrassen, hvorfor det kan konkluderes, at membranen ikke er tæt.</p> <p>Spredte utætheder vil ikke kunne lokaliseres, hvorfor det vil være nødvendigt at udlægge ny membran m.m., hvorfor eksisterende klinker skal fjernes.</p> <p>Omkostningerne til fjernelse af eksisterende klinker og afrensning af membran, skønnes til.<br/>Kr. 20.000,-.</p> <p>Etablering af ny membran, eventuelt konstruktionsændring, skønnes til.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p>Kr. 40.000,-.</p> <p>Nye klinker udlagt, skønnes til.<br/>Kr. 70.000,-.</p> <p>Diverse følgeomkostninger, inkl. stilads, skønnes til.<br/>Kr. 20.000,-.</p> <p>I alt, inkl. moms. Kr. 150.000,-.</p> <p><b>Ad. 2.</b><br/>Omkostningerne til et VVS-tjek af autoriseret VVS-installatør, skønnes til.<br/>Kr. 1.250,-.</p> <p><b>Ad. 3.</b><br/>Omkostningerne til et el-tjek af autoriseret El-installatør, skønnes til.<br/>Kr. 1.250,-.</p> <p><b>Ad. 4.</b><br/>Omkostningerne til indkøb og montering af dæk-propperne, monteret af tømrer, skønnes til.<br/>Kr. 1.000,-.</p> <p>Ved eget arbejde kan det gøres billigere.</p> |
| Ad 1. Forbedringer:                 | <p><b>Ad. 1.</b><br/>Sættes levetiden af klinker og tæt membran til ca. 30 år, skønnes forbedringen til 20 %.</p> <p><b>Ad. 2.</b><br/>Forbedring 0 %.</p> <p><b>Ad. 3.</b><br/>Forbedring 0 %.</p> <p><b>Ad. 4.</b><br/>Forbedring 0 %.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser: | Ad. 1 + 2 + 3 og 4 – Ingen ønskede forlig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Ad 1. Eventuelt: