

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | <b>Skønsmandens erklæring<br/>J. nr. 8094</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Oversigt over klagepunkter:</b>         | <b>1. Lunke og utæthed i tagterrassens tagpaptag.</b><br><b>2. Mangelfuld beskrivelse af fejl ved gulvafløb.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Klagers påstand:</b>                    | <p>Ad 1:<br/>KK mener, at BB burde have løftet træristene over tagterrassens tagpapbelægning. Herved ville han have set lunken i taget og utætheden i tagpapbelægningen samme sted. Der blev første gang konstateret vandindtrængen i spisestuen under tagterrassen i efteråret 2007.</p> <p>Ad 2:<br/>KK anerkender, at der er nævnt noget om gulvafløb i tilstandsrapporten, men mener ikke, at forholdet er beskrevet tilstrækkeligt entydigt.</p>             |
| <b>Den bygningssagkyndiges forklaring:</b> | <p>Ad 1:<br/>BB gør gældende, at der ikke var utætheder i tagpapbelægningen, da han besigtigede ejendommen i xx 2005. Han gør ligeledes gældende, at han løftede et par af træristene på tagterrassen uden at konstatere skader ud over den beskrevne mangelfulde inddækning ved altandøren.</p> <p>Ad 2:<br/>BB påpeger, at mangler ved gulvafløb er beskrevet dækkende i rapporten.</p>                                                                         |
| <b>Vejret på besigtigelsestidspunktet:</b> | Klart solskin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Øvrige forhold:</b>                     | <p>KK har tegnet ejerskifteforsikring i xxforsikring. De påklagede forhold er anmeldt til xxforsikring, som har afvist at dække skader vedr. klagepunkt 1 med henvisning til, at der i tilstandsrapporten er anført en K3-skade, som vedrører tagterrassen (inddækning ved døren).</p> <p>For så vidt angår klagepunkt 2 har xxforsikring ligeledes afvist at yde dækning under henvisning til at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K3.</p> |

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          | <b>Skønsmandens erklæring</b><br><b>J.nr. 8094</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Ad 1: Lunke og utæthed i tagterrassens tagpaptag.</b> | <p><b>Der kunne konstateres følgende:</b></p> <p>Tagpapbelægningen på tagterrassen var blotlagt. Ifølge det oplyste var tagterrassen under BB's besigtigelse af ejendommen dækket af træriste, som det også fremgår af foto nr. 1 og 2, som er optaget af KK. Lidt forskudt fra midten af tagterrassen er der en meget markant lunke i tagdækningen. Lunken har en udstrækning på ca. 60 x ca. 100 cm og en dybde på ca. 80 mm (foto 3, 4 og 5).</p> <p>I selve lunken har KK ladet udføre en reparation af tagpapbelægningen (foto 6 og 7 – KK's optagelser). Tagpapbelægningen uden for lunken fremtræder intakt og uden tegn på skader, herunder forvitring i overfladen (foto 8).</p> <p>Tagpapbelægningen tillægges således generelt en del års restlevetid.</p> <p>Som også anført i tilstandsrapporten er inddækningen ved terrassedøren ikke udført håndværksmæssigt korrekt, men der vurderes ikke at være utætheder ifm. inddækningen, som kan medføre vandindtrængen.</p> <p>I lunken og de nærmeste omgivelser kan der gennem tagpapbelægningen måles forhøjet fugtindhold i konstruktionen.</p> <p>I det område, som lunken dækker, mangler underlag for tagpapbelægningen. Den skønnes at være rådnet bort som tegn på, at opfugtning af underlaget har fundet sted over en længere periode.</p> <p>I spisestuen under tagterrassen er loftet beklædt med væv på underlag af gipsplader. Der er en ca. 2 m lang revne i glasvæven, og kanterne af revnen er misfarvede af fugt.</p> <p>Der er en kraftig nedbøjning i loftet. Det tyder på, at den bærende konstruktion eller den forskalling, som loftbeklædningen er fastgjort til, er svækket eller har løsnet sig.</p> <p>Det vurderes at være fugtbetinget.</p> <p>KK har oplyst, at der i efteråret 2007 blev konstateret vandindtrængen gennem loftet. Han fjernede derfor træristene på tagterrassen og konstaterede, at der var en utæthed i tagpapbelægningen i den omtalte lunke. Derefter lod han utætheden udbedre ved lokal påføring af tagpap.</p> <p>Det skønnes, at skaderne er sket pga. en utæthed i tagpapbelægningen. Det har så senere udviklet sig til nedbrydning af træværket og dermed lunkens opståen.</p> |

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ad 1. Konklusion:</b>                                | Udbedring af skaden vurderes at kræve, at hele tagkonstruktionen på den centrale del af tagterrassen inklusive bærende bjælker fornyes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Ad 1. Fejl og forsømmelser:</b>                      | <p>I tilstandsrapporten er under pos. 8.3 Skotrender/ inddækninger med karakteren K3 anført: "Tagpap ved altandør er klæbet til karm og murværk uden metalinddækning med risiko for slip og evt. vandindtrængen. Der er p.t. ingen tegn på skader". Under pos. 3.4 Altaner er med karakteren K2 bl.a. anført: "Brædder på altan er med nedbrudt træ." Ingen af de omtalte skader vurderes at have nogen sammenhæng med den påklagede skade. Under sælgers oplysninger er svaret "nej" til spørgsmålet om, hvorvidt taget har været utæt. Skaden er således ikke omtalt i tilstandsrapporten. Udlægning af træriste over tagpapbelægningen på tagterrasser er almindeligt forekommende. Undertiden er træriste skruet fast og/eller har en størrelse, som gør de enkelte sektioner vanskeligt håndtérbare. I henhold til KK's foto nr. 1 og 2 var ristene af varierende størrelse, men op til ca. 1 x 1 m. BB har oplyst, at han under besigtigelsen løftede ristene stikprøvevis, og at han ikke konstaterede skader de pågældende steder. I tilstandsrapporten har BB da heller ikke taget forbehold for tagpapbelægningens tilstand under påræbelse af manglende besigtigelsesmulighed. Revnen i loftet i spisestuen var ifølge KK ikke til stede, da BB besøgte ejendommen. Det kan ikke vurderes, om skævheden i loftet var til stede på det tidspunkt, men ved en visuel og stikprøvevis undersøgelse falder skævheden i loftet ikke i øjnene. Skaden blev konstateret ca. 2,5 år efter BB's besigtigelse af ejendommen. Det ses ikke godtgjort, at skaden var til stede på besigtigelsestidspunktet i maj 2005. Ud fra en samlet bedømmelse skønnes BB ikke at være erstatningsansvarlig.</p> |
| <b>Ad 1. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:</b> | Prisen for udskiftning af tagkonstruktionen skønnes at andrage kr. 45.000.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Ad 1. Forbedring</b>                                 | Heraf forbedring kr. 8.000.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ad 2. Mangelfuld beskrivelse af fejl ved gulvafløb</b> | <p><b>Der kunne konstateres følgende:</b></p> <p>I badeværelset er der et lille gulvafløb i brusenichen – et såkaldt nicheafløb. Uden for brusenichen er der et større, normalt gulvafløb (foto 11 og 12).</p> <p>For begge gulvafløb gælder, at der er synlig og ubeskyttet beton i siderne mellem afløbsskålen og risten (foto 13, 14 og 15).</p> |
| <b>Ad 2. Konklusion</b>                                   | <p>Forholdene kan udbedres enten ved at udskifte gulvafløbene eller ved montering af metalkapper, som afdækker og dermed beskytter betonen mod vandpåvirkning.</p>                                                                                                                                                                                  |
| <b>Ad 2. Fejl og forsømmelser</b>                         | <p>I tilstandsrapporten er under pos. 9.4 Gulvafløb med karakteren K3 anført: "Fri betonkant ved gulvafløb i bad 1. sal med risiko for vandindtrængen."</p> <p>Beskrivelsen af skaden vurderes at være dækkende. BB skønnes derfor ikke erstatningspligtig.</p>                                                                                     |
| <b>Ad 2. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms</b>    | <p>Prisen for udbedring skønnes at andrage kr. 10.000.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Ad 2. Forbedring</b>                                   | <p>Kr. 0.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |