

SKØNSERKLÆRING

J.nr.: 11078

Besigtigelsesdato:	29-08-2011
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsforretningen:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

<i>Oversigt over klagepunkter</i>	1: Fugt i alle vægge i stueplan. 2: Råd i træbjælke i kælder, som understøtter stuegulvet 3: Facadepuds som er meget løst
<i>Klagers påstand:</i>	Klager påpeger, at forholdene ikke fremgår fyldestgørende i tilstandsrapporten Klager fastholder alle klagepunkter
<i>Den Bygningssagkyndiges forklaring:</i>	Bygningssagkyndig mener, at forholdene er beskrevet dækkende på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten den 28-10-2010. Bygningssagkyndig afviser alle klagepunkter
<i>Vejret på besigtigelsestidspunktet:</i>	Tørt, 17 grader
<i>Øvrige forhold:</i>	Der kunne ikke opnås forlig om klagepunkterne

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<i>Ad 1.:</i>	A: Fugt i alle vægge i stueplan.
<i>Ad 1. Konklusion:</i>	Kældervægge fremstår med pudsafskalninger i større omfang. Ved fugtmåling med indstiksmåler kunne konstateres høj fugtighed i større områder aftagende opefter. I stueplan kan måles opfugtning nederst i stuens ydervæg i varierende omfang, i køkken ved bla. vindueslysning samt nederst i skillevægge entré/stue samt skillevæg køkken/baggang. Se fotos 3+4. Opfugtningen er således ikke generel, men varierende i områder. Opfugtningen vurderes, at hidrøre fra fugtopstigning pga. ingen eller en ikke effektiv udført fugtspærre i soklen. Ejendommen er fra 1903 og opført med grundmur. Det må betragtes som ikke usædvanligt, at ejendomme fra denne periode er udført med sparsom, om nogen, fugtspærre i soklen.
<i>Ad 1. Fejl og forsømmelser:</i>	<u>Den bygningsagkyndige beskriver følgende i tilstandsrapporten:</u> <i>Pos. 2.2. K2: Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds.</i> <i>Note: Puds er løst i et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.</i> <i>Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring:</i> <i>1. Fundamenter/sokler: Beton A</i> <u>Sælger oplyser om følgende om forholdet i tilstandsrapporten:</u> <i>2.6</i> <i>Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Ja!</i> <i>Hvis ja, hvor? Under kældertappe. I de øvrige kælderrum.</i> <i>2.7</i> <i>Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Ikke besvaret!!</i> <i>Hvis ja, hvor? Der er foretaget ventilation i kælder. Der er opsat radiatorer underkældertappen.</i> <i>3.1</i> <i>Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Ikke besvaret!!</i> <i>Hvis ja, hvor? Kun i kælderen, hvor der som nævnt er lavet ventilationsrist i ydermurene</i> Opfugtning i kælderen vurderes korrekt beskrevet. Opfugtning i stueplan fremgår ikke af tilstandsrapporten. Materialebeskrivelsen til forsikringsselskabet er ikke korrekt, idet der er grundmurede fundamenter og ikke, som anført, beton. Sælgers oplysningsskema er ikke besvaret fyldestgørende og det

	er en fejl, at den bygningssagkyndige ikke sikrer alle spørgsmål til sælger besvaret. Der er enighed imellem parterne om, at ejendommen var møbleret ved besigtigelsen. Udfra billeder fra salgsoptstillingen (foto 5) vurderes umiddelbart ikke visuelt at have været indikation af fugtproblemer i væggene. Det må imidlertid forventes, at en bygningssagkyndig som konstaterer og beskriver opfugtning i kælderydervægge og er bekendt med tidligere tiders byggeskik - tillige foretager stikprøvevis fugtmåling længere oppe i stueplan. Dette oplyser den bygningssagkyndige at have gjort. Der kan således være foretaget sådanne stikprøver i områder som ikke var opfugtede og det kan da ikke lægges den bygningssagkyndige til last, at der andre steder måske kunne være konstateret opfugtning på besigtigelsestidspunktet. Endvidere må det lægges til grund, at fugtigheden kan have været lavere pga rumopvarmning på besigtigelsestidspunktet 28-10-2010.
<i>Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Der kan etableres en fugtspærre i soklen som permanent hindrer fugtopstigning over sokkelniveau. Omkostning anslået kr. 50.000 inkl. moms.
<i>Ad 1. Forbedringer:</i>	At etablere fugtspærre i en over 100 år gammel ejendom, må betragtes som forbedring i fuldt omfang.
<i>Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Der er ikke ønsket forlig fra parterne om dette klagepunkt.
<i>Ad 1. Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	
<i>Ad 2.:</i>	B: Råd i træbjælke i kælder, som understøtter stuegulvet
<i>Ad 2. Konklusion:</i>	Der er konstateret trænedbrydning i en gulvbjælke over kælder. Nedbrydningsomfanget vurderes ikke at have svækket den forudsatte bæreevne af etageadskillelsen. Dette skyldes, at bjælken oprindeligt er etableret som en mellembjælke i forbindelse med en oprindelig tværskillevæg som nu er fjernet og dermed bæreevnemæssigt kun har beskeden betydning (foto 6).
<i>Ad 2. Fejl og forsømmelser:</i>	Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten. Trænedbrydning i en bærende gulvbjælke skal i dette tilfælde fremgå med karakteren K1, idet det ikke vurderes, at der er risiko for, at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor overskuelig tid.
<i>Ad2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Udskiftning af gulvbjælken Omkostning kr. 6.000 inkl. moms.
<i>Ad 2. Forbedringer:</i>	Udbedringen medfører ikke forbedring af ejendommen.
<i>Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Der er ikke ønsket forlig fra parterne om dette klagepunkt.
<i>Ad 2. Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<i>Ad 3.:</i>	Facadepuds som er meget løst
<i>Ad 3. Konklusion:</i>	På sokkel kan partielt konstateres pudslag med afskalninger og områder med helt løst pudslag (foto 7). Skaden skal beskrives i tilstandsrapportens pos. 1.2 med karakteren K2, idet det vurderes, at pudslaget som funktion vil svigte indenfor overskuelig tid, men at dette ikke vil medføre risiko for følgeskader på personer eller andre bygningsdele. På gavle og facader kan visuelt konstateres pudslag med meget ujævne overflader og ved bankeprøve konstateres, at pudslag i større områder mangler vedhæftning eller sidder helt løst (foto 8+9). Skaden skal beskrives i tilstandsrapportens pos. 3.1. med karakteren K2, idet det vurderes, at pudslaget som funktion vil svigte indenfor overskuelig tid, men at dette ikke vil medføre risiko for følgeskader på personer eller andre bygningsdele. Endvidere kan konstateres ældre revneforløb i facader ved et stuevindue samt to køkkenvinduer (foto 10). Skaden skal beskrives i tilstandsrapportens pos. 3.1. med karakteren K1, idet det vurderes, at disse er uden betydning for bygningens stabilitet og - under forudsætning af intakt pudslag - ikke har nogen videre betydning.
<i>Ad 3. Fejl og forsømmelser:</i>	Den bygningssagkyndige beskriver følgende i tilstandsrapporten: <i>Fundamenter/sokler: Ingen skader anført</i> <i>Yder- og indervægge:</i> <i>3.1 Facader/gavle, K1: Pudsede overflader har generelt mangelfuld vedhæftning.</i> <i>Note: Skaden er af mindre omfang.</i> Den bygningssagkyndige har ikke beskrevet skadeomfanget dækkende. Karaktergivningen er sat for lavt og skaden er endvidere nedtonet i noten.
<i>Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Reparation af sokkel og facade ved afrensning af løst pudslag, udførelse af nyt pudslag partielt samt malerbehandling Omkostning anslået kr. 35.000 inkl moms
<i>Ad 3. Forbedringer:</i>	Da omkostningen alene omfatter partiel pudsreparation vil der ikke være tale om en forbedring af ejendommen.
<i>Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Der er ikke ønsket forlig fra parterne om dette klagepunkt.
<i>Ad 3. Eventuelt:</i>	