

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	22-02-2012
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som indklagedes repræsentant ALR)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Der er fugt i langsgående bærende indervægge i fordelingsgang og stue.
Klagers påstand:	Forholdet burde være set og beskrevet i tilstandsrapport. Der er udbulninger og løst puds bag tapet, og der er forhøjet fugt nederst på væggene. Et forhold som er nævnt i forrige tilstandsrapport, men ikke i vores tilstandsrapport.
Den bygningssagkyndiges forklaring: (indklagedes repræsentant)	Der var ikke forhold som indikerede opfugtning i væggen på tidspunktet for BS besigtigelse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet/regn, let vind, 5° varme.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

I fordelingsgang (foto 3) og stue kunne, udover stedvist løst puds bag tapet, konstateres højere fugtkoncentration langs gulv i langsgående indvendige vægge (foto 7). I værelser og bad kunne der samtidig, i skillevægge som ligger vinkelret på langsgående vægge, ligeledes konstateres højere opfugtning ved gulv. Opfugtning var aftagende jo tættere målinger blev foretaget på ydervægge.

Opfugtning er generel højest langs gulve, svagt aftagende i højden, og stort set ikke tilstedeværende i ca. 1,5 meters højde.

Der blev foretaget ca. 20 - 25 fugtmålinger, med kapacitiv fugtmåler, i fordelingsgang, stue, værelser og bad.

Der kunne herudover, hvor der var hugget hul i betongulvet i fordelingsgang (foto 9), konstateres at gulvkonstruktionen er opbygget på ca. 20 cm slagger.

Ad 1. Konklusion:

Der er i tidligere tilstandsrapport af 4.04.2003, i pkt. 3.6., nævnt at der er områder med løst puds på sydvæg i værelse mod nordøst, på sydvæg i bryggers, samt på gangvæg mod nord.

Omtalte værelse og bryggers ligger dog ikke i den del af huset, hvor opfugtning er konstateret, og i gangen (*hvis der menes fordelingsgang*) er det hovedsageligt på væg mod syd, der ses løst puds.

Det skal dog bemærkes at der i sælgers oplysninger i ovennævnte rapport, flere steder er omtalt tidligere fugtproblemer, bl.a. i:

Pkt. 0.7 - Tidligere oversvømmelse af grunden.

Pkt. 2.6 - Fugt i midtervæg

Pkt. 3.1 - Fugt i midtervæg

I det, ifm. syn og skønsforretningen, fremlagte tegningsmateriale (foto 11-12), ses at gulvet er opbygget på slagger, hvilket i 60'erne flere steder blev anvendt som kapillarbrydende lag, hvilket senere har vist sig ikke at have den ønskede effekt, tværtimod kan slagger være direkte fugtsugende.

Forholdet skønnes derfor grundet en kombination af flere ting, herunder en fugtig/lavtliggende grund, fugtsugende slagger og manglende/begrænset fugtsikring (asfalt imp. murpap), under de indvendige skillevægge.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er, mellem BS besigtigelse og anmeldelse af skaden, gået ca. 3 år og forholdet er med stor sandsynlighed forværret i perioden, dette underbygges af at KL heller ikke, allerede ifm. istandsættelse, bemærkede forholdet. Forholdet var på tidspunkt for syn og skønsforretningen kun svagt synligt uden brug af lygte, med fokusering direkte på området. BS vurderes derfor ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten, men BS skal, iht. håndbogen § 15, anmode bygningens ejer om at fremlægge bygningstegninger, beskrivelser mv. inden bygningsgengangen. Det fremgår ikke af tilstandsrapport om BS har efterspurgt dette, eller om sælger blot ikke har været i besiddelse af dette, og som følge heraf ikke har kunnet udlevere materialet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skaderne kan afhjælpes ved at ophugge betongulve, fjerne slagger, og herefter etablere nyt kapillarbrydende lag og gulvkonstruktion. Fjernes gulve vil det samtidig være nødvendigt at fjerne de indvendige skillevægge, som efterfølgende skal reableres. Skønnede udgifter 800.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Ved etablering af nyt terrændæk og indvendige vægge i bygning fra 1962 skønnes forbedringsværdien at udgøre 60 % ~ 480.000,- Udskiftning af gulvkonstruktion vurderes at medføre levetidsforlængelse på 50-60 år.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	