

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelse den:	15. maj 2012 kl. 10.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	
Klagers advokat: (I det følgende betegnet som klagers advokat)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	
Til stede ved skønsmødet:	
Afbud:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Dato:	
25. maj 2012	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæthed i tag over garage og udhus og råd i underlag for tagpap i udhus. 2. Gennemgående revner i sokkel flere steder. 3. Problemer med skimmel i kælder. Manglende ventiler. 4. Utætte fuger i gavlvæg mod vest. Det regner ind over vinduer. Ikke en K2, men K3 skade. 5. Der er råd og misfarvning i dele af karnap mod vest.
Klagers påstand:	150.000 – 200.000 kr. til udbedring af skaderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til udateret skrivelse fremsendt Disciplinær- og Klagenævnet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Utæthed i tag over garage og udhus og råd i underlag for tagpap i udhus.	I garage under tagterrasse er der konstateret opfugtning i underlag for tagpap i områder længst mod øst. Gulv på tagterrasse gør det ikke muligt at besigtige tagpappens tilstand. I udhus er der opfugtning og kraftig nedbrydning i underlag for tagpap ved tagedløb og i hjørne mod nordvest
I garage under tagterrasse er der konstateret opfugtning i underlag for tagpap i områder længst mod øst. Gulv på tagterrasse gør det ikke muligt at besigtige tagpappens tilstand. I udhus er der opfugtning og kraftig nedbrydning i underlag for tagpap ved tagedløb og i hjørne mod nordvest	Utæthederne i tagterrassen over garage og udhus, vil medføre nedbrydning/yderligere nedbrydning af underlaget for tagpappen. Med henvisning til rådskaderne konkluderes det, at utæthederne i udhuset er af ældre dato.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er angivet 'Ingen bemærkninger' til pkt. 8. Det er min opfattelse, at utæthederne og nedbrydningen i underlaget for tagpappen har været til stede ved udfærdigelse af tilstandsrapporten og derfor burde have været anført i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af ovennævnte utætheder50.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
2. Gennemgående revner i sokkel flere steder.	Fundament mod nord har revne midt mellem to lamper og under vindue. Fundament mod syd har to revner. Fundament i gavl mod vest har revne i udadgående kant under vindue. Fundament mod øst har revne ud under terrasse. Revnerne har ikke dannet revne op i mur.
Ad 2. Konklusion:	Revner af denne type er efter min opfattelse almindeligt forekommende i bygninger af denne alder. Revner i udadgående kant under vindue med vest vil dog efter min opfattelse kunne medføre væsentlig fugtindsivning.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er angivet i pkt. A 1.2. K1: 'Mindre pudsskade ved dørfals til kælderdoor.' Efter min opfattelse burde revnerne være angivet i tilstandsrapporten med karakteren K1. Dog burde revnen i udadgående kant under vindue være angivet

	med karakteren K3, med note: Der er risiko for fugtindsivning.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af revner.....6.000 kr.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
3. Problemer med skimmel i kælder. Manglende ventiler.	Væg ved vindue ved trappe i kælder har en del fugt, og der er løs og afskallet puds. Rum mod vest i kælder har større afskalninger i vægge, og der er meget fugt i vægge, og der ses mørke aftegninger. Rum i kælder har oplukkelige vinduer. I kældervægge i rum mod øst kan der ikke konstateres unormal fugt ved Syn og Skøn. Klager har placeret afdækning udvendigt ud for rum mod øst. Der er stedvist mørke pletter på vægge i rum mod øst.
Ad 3. Konklusion:	Det er min opfattelse, at de mørke aftegninger ikke med sikkerhed kan betegnes som skadelige skimmeldannelser, uden at det eftervises ved en nærmere undersøgelse af et firma inden for området. Det er muligt at ventilere kælderen ved de oplukkelige vinduer. Der er ikke krav om ventiler. Som anført under sælgeroplysninger er der fugtproblemer i rum mod vest. Dette har medført afskalninger af puds, og derfor er det nødvendigt at foretage forbedringer, der reducerer fugtproblemer. I de østlige rum i kælderen er det min opfattelse, at der ofte – som her – vil være fugt i en kælder af denne alder. I tilstandsrapporten gøres der på side 3 opmærksom på følgende under punktet: Til dig der skal købe: 'Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.'
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er angivet under pkt. A 2.7 K2: 'Kælderrum i nordvest hjørne under istandsættelse. Vægge har pudsskader/revner og loft mangler beklædning, elinstallationen mangler færdiggørelse.' Det er min opfattelse, at ud fra at fugten har medført tydelige skader på væggene, burde fugtproblemerne også have været anført i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af dræn og drænplader ved de vestlige rum for at formindske fugtproblemerne40.000 kr.
Ad 3. Forbedringer:	28.000 kr.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad 3. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
4. Utætte fuger i gavlvæg mod vest. Det regner ind over vinduer. Ikke en K2, men K3 skade.	Gavl mod vej har flere større fugeskader, og der er fugerevner over karnapvindue. Klager har udbedret fuger foroven i gavlen. Der kan registreres fugt indvendigt ved gavl mod vest.
Ad 4. Konklusion:	Det er nødvendigt at få udbedret fugeskaderne i gavl mod vest for at undgå, at problemerne udvikler sig.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er angivet under pkt. A 3.1 K2: 'Gavl mod vej har væsentlige skader i murværket, gavl mod havesiden har mindre murskader.' Det er min opfattelse, at tilstandsrapporten beskriver, at der er alvorlige skader i gavl mod vest. Det er min opfattelse, at indklagede i tilstandsrapporten under skadespunktet har gjort opmærksom på, at der vil være væsentlige udgifter for udbedring af murværk i gavl mod vest, og at rapporten i den forbindelse er retvisende.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
5. Der er råd og misfarvning i dele af karnap mod vest.	Der er stedvist utætheder ved inddækning over karnap. Der er stedvist nedbrydning i liste rundt ved karnapvindue.
Ad 5. Konklusion:	Det er nødvendigt at foretage udbedring af skaderne for at undgå, at skaderne udvikler sig og giver fugtproblemer og forøger rådskaderne.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skaderne er ikke angivet i tilstandsrapporten. Det er min opfattelse, at skaderne burde have været angivet i tilstandsrapporten pga. utætheder i inddækning og nedbrydning i liste rundt ved karnapvinduet.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af rådskader og tætning ved inddækning/afdækning af karnapvindue10.000 kr.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	Intet

