

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelse den:	6. juli 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:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Dato:	
13. juli 2012	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Klage over karakterangivelse A 8.15 K1 vedr. betonkonstruktion over mellembygning. Klager mener, at karakteren burde være K3. 2. Klage over fugt og afskallet puds i kælder. 3. Klage over sorte pletter på vægge 4. Supplerende klage ved syn og skøn: Defekte tagrende og manglende tagrende.
Klagers påstand:	Der henvises til skrivelse af 29.05.2012 fra klager.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Klagen afvist.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Klage over karakterangivelse A 8.15 K1 vedr. betonkonstruktion over mellembygning. Klager mener, at karakteren burde være K3.	Indvendigt i mellembygning: Loft i gang/bryggers/badeværelse buler meget, og der er fugtskjolder med mørke skjolder. Der er høj fugtighed i loft over dør mod sydøst. Der er høj fugtighed indvendigt i væg mod sydøst ved dør, og der er revner i væg ved døren. I facade mod sydøst i mellembygning: Udvendigt er der kraftige afskalninger i betonudhæng, og der er kraftig tæring i jernarmering. Der er manglende fuger og flere løse mursten. Der er mursten, der trykkes ind ved gavl på bolig mod sydvest pga. tæring i armeringen. Inddækning af pap har løsnet sig ved gavl på hovedhuset med deraf følgende fugtindsivning/fugtskader i beton og armering.
Ad 1. Konklusion:	Utæthed i inddækning og rusttæring i armering medfører afskalninger og skader på mursten samt revne i indvendig væg. Skaderne vil tiltage i omfang, såfremt der ikke foretages udbedring af skaderne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten fra 12.10.2007 er angivet under pkt. A 8.15 K1: "Betontagkonstruktion over gang med friholdt rusten armering ved underside udhæng. Note: Tagpap jf. sælger ca. 10 år gammel." Efter min opfattelse er skaderne på nuværende tidspunkt af et sådant omfang, at rusttæringen også ved udfærdigelse af tilstandsrapporten må have været af væsentlig karakter. Efter min vurdering beskrives skaden ikke tilstrækkeligt med karakteren K1.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udgiften til reparation er skønnet ud fra vurderet skadesomfang ved klagers overtagelse af ejendommen. Reparation af betonudhæng10.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>

2. Klage over fugt og afskallet puds i kældere.	Der er høj fugtighed, løs og afskallet puds i fyrrum i kældere, og der er mørke skjolder på væg ved vindue og ved rør under trappe.
Ad 2. Konklusion:	Fugtdannelse i kældervægge ses ofte i kældre 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.” Der gøres således på denne måde opmærksom på, at det er forventeligt, at der er fugt.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten af 12.10.2007 er angivet under pkt. A 2.2 K1: ”Lokalt afskallet puds på vægflader. Opfugtning på væg under kældervindue.” Under pkt. A 2.1 K1: ”Gulvflade opfugtet fra indkommen overfladevand ved utæt kældervindue. Note: Sælger oplyser, at kældergulv ellers fremtræder med tør overflade.” Det er ikke muligt med bestemthed at vurdere skadernes omfang ved udfærdigelse af tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten beskriver som oven for anført, at der er fugt og pudsskader i kælderen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
3. Klage over sorte pletter på vægge	I værelse mod nordvest er der mørke skjolder på fodliste. Der kan ikke måles fugt. I soveværelse mod sydøst er der en del mørke skjolder forneden på mur under vinduer ved fodliste. Der kan måles fugt.
Ad 3. Konklusion:	Klager oplyser, at der ikke er foretaget nærmere undersøgelse af, om de mørke skjolder er skadelige skimmeldannelser. Det kan således ikke med bestemthed siges, om skjolderne er af skadelig art.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	De anførte skjolder er ikke angivet i tilstands-

	rapporten af 12.10.2007. Det er min opfattelse, at man ikke med bestemthed kan sige, om der har været fugt forneden i vægge ved udfærdigelse af tilstandsrapporten. Det lange forløb mellem udfærdigelse af tilstandsrapporten og Syn og Skøn gør, at det efter min opfattelse ikke er muligt at vurdere, om forholdet er erstatningsberettiget.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
4. Supplerende klage ved syn og skøn: Defekte tagrende og manglende tagrende.	Der mangler tagrende ved gavl, og tagrende ved kvist er sunket ned.
Ad 4. Konklusion:	Tagrenderne bør genetableres/repareres.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Den manglende og den beskadigede tagrende er ikke angivet i tilstandsrapporten. Det er min opfattelse, at man ikke med bestemthed kan sige, om skaderne har været der ved udfærdigelse af tilstandsrapporten 12.10.2007.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	Intet