

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12128

Besigtigelse d.	20. november 2012.
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

D. 23.11.2012.	Navn:

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fugt og skimmel på kældervægge. 2. Råd i loftbrædder, utæt tag over værelse. 3. Nedsunken veranda – udgået. 4. Forkert udført lapning i tagpaptag. 5. Vand ind under badekar i underetage. 6. Fugt i loft i køkken. 7. Korkbelægning i køkken alrum i underetage fugtskadet. 8. Indgangstrappe skadet. 9. Terrænfald mod hus.
Klagers påstand:	Ikke specificeret generelt krav om erstatning af omkostninger til udbedring af skader.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB har ikke svaret på klagepunkterne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, fugtigt, +8°C
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1.Fugt og skimmel på kældervægge.	KK har udbedret skaden, idet væggene er rensede for udblomstringer og skimmelvækst. Der er udtørret med varmekanoner. Ved eftersynet blev der ikke målt forhøjet fugt i kældervæggene. Der var synlige afskalninger (Foto 2). I en slagbænk i kælderen var der synlige udtræk – skønnet som salpeterudtræk. (Foto 3). Det fremgår af bilag 1, at huset har stået ubeboet, uopvarmet et efterår, en vinter og et forår.
Ad 1. Konklusion:	Forhøjet fugt i kældervægge er normalt for huse af denne årgang og med dette byggesæt. En medvirkende årsag til de tidligere konstaterede fugtproblemer er, at huset har stået uopvarmet. Medvirkende årsager er endvidere, at der lokalt er terrænfald mod huset, samt at kældervæggene ikke er udvendigt fugtsikrede.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har med karakteren K1 bemærket: <i>Der er puds med manglende vedhæftning og forhøjet fugt på kældervægge mod terræn bl.a. i badeværelset og i hjørne mod nord.</i> Dette er normalt den korrekte karaktergivning, da huset ikke adskiller sig negativt i forhold til tilsvarende huse af samme alder. Da skaden eller en del heraf imidlertid er udbedret, er det ikke muligt at afgøre, om den bygningssagkyndige har begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten.
Ad. 1. Overslag over omkostninger incl. moms.	Skimmelsanering og reparation af vægpuds skønnes i størrelsesorden Kr. 30.000,-
Ad. 1. Forbedringer.	Istandsættelsen er en skadesudbedring, som ikke indebærer en egentlig forbedring.
Ad. 2. Råd i loftbrædder, utæt tag.	I loftbrædderne over et værelse, er der tydelige fugtaftegninger. Der er målt stærkt forhøjet fugt i loftbrædderne. Der er angreb af råd, hvilket kan konstateres med en skruetrækker. (Foto 4,5,6). Ved udvendige udhængsbrædder er der ligeledes

	nedbrydning af råd. For at afværge yderligere skade, har KK udbedret tagpapdækningen i taget over værelset.
Ad.2 Konklusion.	Tagets alder kendes ikke. Det er tag med græstørv lagt på tagpap. Taget må alt i alt anses for udtjent. Ved fornyelse af taget må det forudses, at dele af loftbrædderne skal skiftes samt at vindskederne skal skiftes.
Ad. 2 Fejl og forsømmelser.	BB har med karakter K2 nævnt: Der er flere steder nedbrydning i træværk ved tag, bl.a. ved hushjørne mod vest og i sternbrædder. Fugtforholdene og nedbrydningerne i loftbrædderne er overset. Det er ikke bemærket, at taget har en kort eller ingen restlevetid, hvilket burde være bemærket med karakteren K3.
Ad. 2. Overslag over udbedringsomkostninger incl. moms.	Udskiftning af græstørvstag 70 m2 a kr. 1.400,- = kr. 98.000 Udskiftning af skadede vindskeder kr. 5.000 Udskiftning af skadede loftbrædder kr. 5.000 Afværgende udbedring kr. 20.000
Ad. Forbedringer.	Forbedring i form af nyt tag og nye vindskeder 90% af kr. 98.000. + kr. 5.000,- Der skønnes ingen forbedringer forbundet med udskiftning af skadede loftbrædder og afværgende udbedring.
Ad. 3 Nedsunken veranda	Der er indgået aftale med ejerskifteforsikringen, hvorfor klagepunktet udgår. (Foto 7).
Ad 4. Forkert lapning af taget.	Det aftaltes ved mødet, at klagepunktet udgår, da der ikke er konstateret utætheder. (Foto 8).
Ad 5. Vand ind under badekar.	Klagepunktet er behandlet under klagepunkt 1. Se endvidere under klagepunkt 9.
Ad 6. Fugt i køkkenloft.	Det aftaltes ved mødet, at klagepunktet udgår. Der kan ikke måles forhøjet fugt i køkkenloftet, hvorfor fugtskjoldet ikke stammer fra en nuværende utæthed. (Foto 9).

Ad 7. Fugtskadet korkbelægning i køkken-alrum.	Ved mødet var korkbelægningen fjernet. KK oplyste, at belægningen havde været våd og var skadet.
Ad 7. Fejl og forsømmelser	Da belægningen er fjernet, er det ikke muligt at bedømme, om BB ved huseftersynet har begået fejl eller forsømmelser.
Ad 7. Overslag over udbedringsomkostninger incl. moms.	Udskiftning af gulv til klinkegulv ca. kr. 30.000
Ad 7. Forbedringer	Forbedringen skønnes at udgøre 90%
Ad 8. Skade på indgangstrappe.	Ved mødet var den skadede trappe fjernet. Det blev aftalt, at klagepunktet udgår.
Ad. 9 Terrænfald mod hus.	Der er kraftigt terrænfald dels langs adgangsvejen, dels ved adgangssten og dels mod huset og forbi huset. (Foto 10, 11). Ved hovedindgangen er der en lunke op mod huset. Det samme gør sig gældende ved terrænet ud for badeværelse og køkken i kælderetagen.
Ad. 9. Konklusion.	Det kraftige fald bevirker, at overfladevand ved kraftigt regn strømmer ind mod huset og bl.a. giver Indtrængende vand i badeværelset ved badekaret. Hvis kælderen en gang skal fugtsikres, skal der ud over fugtsikringen lægges dræn omkring kælderen. Endvidere skal der ske en terrænen ændring, så vandet lokalt ledes væk fra og uden om huset.
Ad 9. Fejl og forsømmelser.	Man kan ikke undgå at bemærke det kraftige fald mod huset. BB har imidlertid intet anført herom. Det burde være medtaget med karakter K3, da det giver risiko for skade på huset.
Ad. 9 Overslag over udbedringsomkostninger incl. moms.	Omkostningerne til en simpel terrænregulering skønnes til kr. 10.000,-
Ad 9. Forbedringer.	En simpel terrænregulering skønnes ikke at medføre en egentlig forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Eventuelt	Ingen bemærkninger.