

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13067

Besigtigelse den:	16. september 2013 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:	Navn:

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Gulv i entre skal være K3 i stedet for K1 i tilstandsrapporten. Fejlkonstruktion af gulv i opholdsstue. 2. Fugtstigninger i vægge. 3. Isolering i skunke og tagkonstruktion ødelagt. 4. Udvendig sokkel revnet. 5. Udvendig skorsten revnet. Punktet udgår, - se nedenfor under bygningssagkyndiges forklaring.
Klagers påstand:	Ovennævnte klagepunkter skal udbedres, - i alt 321.250 kr. incl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede afviser klagepunkterne 1-4. Vedr. pkt. 5 har indklagede/forsikringsselskab indvilliget i at erstatte: Arbejdet er udført og - iflg. oplysning fra klager og indklagede - betalt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr
Øvrige forhold:	Intet

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Gulv i entre skal være K3 i stedet for K1 i tilstandsrapporten. Fejlkonstruktion af gulv i opholdsstue.	Der har været trægulv i stue, som er fjernet. Gulv i entre og stue er fornyet, og der er - efter klagers oplysning - etableret gulvvarme i huset. Der er betongulv i entre og stue.
Ad 1. Konklusion:	Gulvene er repareret. Det er således ikke muligt at se, om der har været synlige skader på gulvet ud over det, som er anført i tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er angivet under pkt. A 7.1 K1: ”Gulv i entre mod syd er skævt.” A 7.2 K1: ”Gulvbelægning i gang ved trappe er defekt/løst.” Da gulve er udbedret ved besigtigelsen, er det ikke muligt at fastslå, om der har været synlige fejl/skader, som skulle have været anført i tilstandsrapporten - udover det allerede anførte.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
2. Fugtstigninger i vægge.	I entre kan der konstateres fugt i væg i områder mod syd, dog ikke helt fornedet i væggen. Tapetet i entre er fjernet, og væggene er stedvist repareret, - bl.a. ved gulv i forbindelse med nyt betongulv. Der er ikke tegn på, at der er puds, som har løsnet sig på væggene. I stue kan der måles fugt i områder, hvor der er skjolder på vægge, - dog ikke helt fornedet i væggene. Vægge ved gulv er repareret i forbindelse med nyt betongulv. I stue har der ikke været tapet på væggene iflg. oplysning fra klager. Der er ikke tegn på, at der er puds, som har løsnet sig på væggene. I baggang kan der ikke konstateres fugt i indvendigt bindingsværk og letbeton ydervæg. I væg inde i køkkenskab kan der ikke konstateres fugt.

Ad 2. Konklusion:	Der er en del fugt i ydervægge i entre og stue, som har medført synlige skjolder på vægge i stuen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den konstaterede fugt er ikke angivet i tilstandsrapporten. Det er dog min opfattelse, at det er tydeligt angivet i HUSTYPEBESKRIVELSE i tilstandsrapporten under OBS-PUNKTER er angivet følgende vedr. vægge: ”De massivt murede yder- og indervægge er ofte uden fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap). Derfor kan fugt nedefra suges op i konstruktionen. I bunden af den nederste del af murstensvæggene vil dette kunne medføre mørkfarvning. * På grund af det massive murværk vil der være en kuldebro (koldt område) ved de indvendige vindueslysninger, dørhuller og hushjørner, hvilket kan medføre mørkfarvning. * *) Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, eller som har ringe isolering. Mørkfarvning skyldes ofte støvfigurer (ansamling af støv), men kan undertiden være skimmelvækst. Sådanne overflader bør være tilgængelige og jævnlige kunne rengøres.”
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. Isolering i skunke og tagkonstruktion ødelagt.	Isolering i skunke og tagrum er udbedret/fornyet. Isolering over vandret skunk er fjernet. Der er foretaget isolering under taget. Der er ikke adgang til tagrum, lemmen er - iflg. klager - spærret af isolering.
Ad 3. Konklusion:	Forholdene er udbedret.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten under pkt. A 1.12 K1 er anført: ”Isolering i skunke og på loft fremstår ujævn og har varierende kvalitet og isoleringsevne.” Det er ikke muligt at konstatere, hvordan forholdene har været ved udfærdigelse af tilstandsrapporten. Det oplyses endvidere i tilstandsrapporten, at: ”Tagrum/loftrum er kun besigtiget fra loftlem og 3 meter ind i tagrummet pga. manglende gangbro/opfyldning.”

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. Udvendig sokkel revnet.	Huset er blevet pudset udvendigt af klager, og i den forbindelse er sokkelen også blevet repareret. Under køkkenvindue mod nord er der revne i sokkel. I sokkel mod vest længst mod nord er der revne i sokkel med revne op i mur, - her er facaden ikke pudset/repareret af klager.
Ad 4. Konklusion:	Revnerne bør udbedres.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Revner i sokkel er ikke anført i tilstandsrapporten. Der er dog anført revnedannelse i mur i gavl mod vest under pkt. A 2.1 K1. Sokkelrevnerne burde have været anført i tilstandsrapporten. Det kan dog anføres, at der under HUSTYPEBESKRIVELSE i tilstandsrapporten er beskrevet, at fundamenter ikke er sikret mod bevægelser og normalt heller ikke mod opstigende grundfugt.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af revner i sokkel2.000 kr.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	Intet