

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13119

Besigtigelsesdato:	2013-11-25, kl. 10.00 – ca. 12.45
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 deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murer- mester xx Indklagedes tømrer yy).	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Råd, svamp, og trænedbrydning i stueetagens gulv og konstruktion. 2. Ydermur mod nord arbejder sig udad.
Klagers påstand:	Erstatning på ikke under kr. 100.000,- incl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Tilstandsrapporten er retvisende og fejl afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, temperaturen ca. 3 ⁰ C, vinden ca. 7 m/s.
Øvrige forhold:	Det er oplyst til Nævnet af K.K., at der ikke er tegnet ejerskifteforsikring. Ved udarbejdelsen af Tilstandsrapporten er det ikke registret om tegninger er forevist/oplyst. B.B. oplyste at han mente at have efterlyst disse men at de ikke fandtes. K.K. oplyser, at det eksisterende oliefyrsanlæg med radiatorer, der var etableret i huset, og fungerede uden problemer, ved købet, er nedtaget i sommeren 2011 og erstattet af et pillefyr placeret først hvor brændeovnen er placeret i stuen, men senere flyttet ud i køkkenet da oliefyret blev nedtaget sammen med radiatorerne 2011-02-10. Radiatorerne har været placeret under vinduerne Der er dd. ikke andre varmekilder end pillefyret med støtte af brændeovnen, begge dele er placeret ved den eksisterende skorsten i midten af huset, uden anvendelse af radiatorer etc. Ved besigtigelsen var pillefyret ude af drift, grundet et nedbrud oplyste K.K. K.K. oplyste endvidere at de havde nedtaget et murstykke mellem køkken og stue ved siden af indgangen til stuen fra køkkenet, således at der nu var en murpil mellem de 2 åbninger. Muren var nedtaget halvt. Dette var udført for at få varmen fra pillefyret i køkkenet ud i stuen blev det oplyst. K.K. oplyste endvidere at de havde opført en havestue på sydsiden af huset, opsat på betonfundamenter.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. 1. Råd, svamp, og trænedbrydning i stueetagens gulv/konstruktion.	Idet der henvises til bilag B, der angiver husets grundplan og bilag A med billederne fra salgsmaterialet, kan følgende konstateres. Temperatur var gulvet i stuen var ca. 15⁰C og ved loftet ca. 18⁰C, målt med Testo 825-2 og der var en RF % på ca. 41 % i huset hvilket ligger i normalområdet, målt med Gann Hydromette UNI 1 med RF-T 28. Ved de angivne fugtskjolder på mellemvæggen, der er udført i en let konstruktion, blev der målt værdier uden for fugtskjoldene med et Strenometer FM 510, fra normalt tørt til vådt nederst mod gulvet i fugtskjolderne. Det kunne tydeligt ses hvor de tidligere radiatorer havde hængt på facademuren under vinduerne, alle installationer til disse var nedtaget. På facaderne er der opsat cellutex-plader, hvilket kan ses på billederne hvor fodpaneler er fjernet. Der kunne umiddelbart ikke registreres udluftningsventiler langs paner fra krybekælderen til stuerne. Ventilationsriste fra krybekælderen i fundamenterne er angivet på bilag B på grundplan. De under trægulvende placerede riste var alle åbne. Risten under badeværelset var lukket, vurderet grundet støbning af betongulv. Ved åbningen i gulvet, var der udlagt en midlertidig spånplade der var fjernet, fra hullet kunne følgende konstateres: Der var sket en midlertidig understøtning af de bærende bjælker, mellem den oprindelige understøtning og bjælkerne, der hen holdsvis var understøttet af sammenmurede betonsten, betonfundament, med kampesten flere steder med murede betonsten og mursten på toppen. De bærende bjælker var særligt nedbrudte på undersiden og der var umiddelbart ikke lagt en fugtspærre mellem opklodsninger og de bærende bjælker. Der er steder der er understøttet med gule Knudsen kiler, granit brudstykker og dette er udført for at stabilisere gulvet her og nu. Nedbrydningen af træværket har alle faser afsluttende med råd og smuldrende træværk. Billederne viser at der nogle steder, mellem gulvbrædderne og de bærende bjælker er udlagt pap, men det er ikke alle steder, og der er ikke udlagt nogen fugtspærre mellem opklodsninger og de bærende bjælker. Det vurderes at der både ses råd og svampeangreb i

	krybekælderens, samt begyndende angreb af mulig skimmelsvamp bl.a. på undersiden af de midlertidigt udlagte spånplader jf. billeder. Bjælkelaget er endvidere flere steder presset helt ud mod betonfundamentet, hvor der også kan opsuges fugt. Krybekælderens gulv består af løs jord, med en del større sten og muraffald, så vidt det kan ses fra udskæringen i gulvet.. Det vurderes at det udvendige terræn ligger ca. 10 cm lavere en krybekælderens gulv. Der er målt fugt i bjælkelaget flere steder hvor fugt procenten angives som vådt. Betonfundamentets fugt blev målt med GANN Hydromette UNI 1, aktiv elektrode B 50, og gav udslag i området 130 – 150 hvilket angiver at der er en høj fugtighed i materialet. Fundamentets dybde under terræn kunne ikke umiddelbart konstateres. Se billede 2 til 8.
Ad 1. Konklusion:	Med baggrund i de forelagte billeder fra salgsmaterialet, husets alder og byggemetoder, sammen med de ændringer der er foretaget efter at K.K. er flyttet ind, nedlæggelsen af centralvarmeanlægget og opbygning af en varmegiver i ét rum må det antages at bl.a. forholdene med hensyn til varmfordeling i huset er væsentligt ændret, forhold som kan have indflydelse på en eskalerende nedbrydning af konstruktionerne i huset herunder gulvet. Udluftningsventilerne i fundamentet til krybekælderen var åbne ved besigtigelsen og der var ikke synlige tegn på at de skulle have været tilstoppede med tape eller lignende. Antallet af udluftninger vurderes at være for få og indbyrdes dårligt placeret til at give en god udluftning. Der er umiddelbart ingen udluftninger placeret under stuegulvet. Opbygningen af søjlerne til de bærende bjælker mangler en fugtstandsende membran som f.eks. tagpap, men det er ikke unormalt for denne type huse og byggemetode. Det vurderes at der tidligere har været skiftet gulv i stuen og måske flere andre steder grundet fugt fra krybekælderen, dette antages ud fra trægulvets udseende, det kan dog undre at man ved denne udskiftning ikke generelt har lavet en bedre udluftning fra krybekælderen samt sikret mod opsigende fugt i bjælkelaget og gulvbrædderne. De registrerede fugtskjolder på væggen mellem stue og værelse vurderes ikke at have været til stede ved

	udarbejdelsen af Tilstandsrapporten jf. bilag med billeder fra salgsmaterialet – sidste billede, hvor det måske kan være lidt vanskeligt at se grundet den placerede reol. Skønsmandens samlede vurdering er, at i et hus af denne byggestil og alder har huset ved besigtigelsen ikke vist tegn på at vægge, gulve og gulvopbygninger skulle være i dårlig stand herunder bl.a. fugtige og under nedbrydning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer at der ikke er sket fejl eller forsømmelse.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Ved en udbedring af gulvopbygningen, trægulvene i køkken, værelse og stuen, vurderes det at disse gulve skal optages og lette vægge sikres/nedtages og så skal der udføres en ny gulvopbygning f.eks. ved en isolering og udstøbning af et nyt 10 cm betongulv med efterfølgende udlægning af et gulv. Arbejdet skal udføres i henhold til BR10. Trægulvene udgør ca. 52 m², og det antages at fundamentet er ført til frostfri dybde, således at man kan udgrave en smule til gulvopbygningen. Gulvopbygningen udføres med dampspærre, kapilarbrydende lag, isolering, min 10 cm svindarmeret betongulv og afsluttes med et flydende trægulv lagt direkte på gulvet efter leverandørens anvisning. Vurdering af demontage og genmontage af køkken. Arbejdet skønnes at koste kr. 160.000,-.
Ad 1. Forbedringer:	Ja – idet gulvet dd. har en brugsværdi. Forbedringen vurderes til ca. 75%, ca. 120.000,- inklusiv moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 1. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Ydermur mod nord arbejder sig udad.	Ved besigtigelsen af facaden mod nord, kunne det ses at der i tidernes løb er udført en del ændringer i facaden, der er bl.a. tilmuret dør- og vindueshuller. Det vurderes at der er tilmuret en dør direkte til køkkenet mellem det lille og store vindue, dette vurderes ud fra murværket. På billederne er vist diverse revner i murværket netop ved disse udfyldninger. På billedet fra gavlen ned langs facaden mod nord, ses den beskrevne ”bule” i gesimsen samt at den ikke umiddelbart forplanter sig ned i murværket og heller ikke har nogen indvirkning på planken hvorpå tagrenden er fastgjort. Der er umiddelbart ingen synlige tegn på at selve tagfladen skulle synke i det område hvor ”bulen” ses i gesimsen. Som ovenfor nævnt er der mellem stuen og køkkenet lavet en åbning efter Tilstandsrapporten er udarbejdet. I øst-gavlen på huset ses også en dørlukning i facaden og her er der de samme revnedannelser mellem det nye og oprindelige murværk. Se billede 9 til 15.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer at i et hus af denne alder, byggemetode og med de ændringer og tilpasninger huset har været igennem, må det forventes at huset naturligt kan have visse skævheder og mindre revnedannelser mv..
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Nedtagning af gesimsen på ca. 2,5 m sammen med tagrenden og dennes opbygning.. Opmuring af ny gesims og genopsætning af tagrenden. Vurderet pris kr. 14.000,- inklusiv moms.
Ad 2. Forbedringer:	Ja – ca. 90 %. Ca. kr. 12.600,- inklusiv moms.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej
Ad 2. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.