

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13145

Besigtigelse d.	7. februar 2014
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) :	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Råd i træværket i vinduespartiet i karnappen.
Klagers påstand:	Klager overtager ejendommen 1. juli 2012. Omkring august 2012 konstateres råd i træværket i vinduer og dør i karnappartiet i forbindelse med påtænkt vedligeholdelse af træværket. Klager mener det var omsonst at vedligeholde de angrebne partier. Anmelder skaden til forsikringsselskabet ca. 1. august 2013. Forsikringsselskabet anerkender skaden og tilbyder en dækning på 25 % grundet afskrivning. Og minus en selvrisiko på kr. 3.258,00. Klager gør krav på dækning af det fulde beløb, og mener det er urimeligt, at skulle belastes af en gammel rådskaade. Klager mener at være udelukket fra at forhandle et eventuelt nedslag i prisen. Klager har modtaget et tilbud på udskiftning af hele karnappartiet på Kr. 37.293,75 inkl. moms. Der er ligeledes modtaget et tilbud på reparation af skaderne på Kr. 19.181,25 inkl. moms, men eks. malerarbejde.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS mener at skaderne har udviklet sig siden huseftersynet fordi der ikke er udført den nødvendige vedligeholdelse siden da. Og henholder sig i øvrigt til den førte korrespondance hvor klagen afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regn og ca. 4 grader
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Råd i træværket i karnappen.	Rækkehuset er opført i 1993 i et plan. Udfør stuen er udført et karnapparti i vindueselementer i træ. Partiet vender mod syd og består af 4 elementer i ca. 2,2 m højde hvoraf det ene element fungerer som havedør. Alle partier skønnes malet fra fabrik og vedligeholdet med overflademaling gennem årene, der på nuværende tidspunkt er med sprækker, især er de laminerede rammestykker spaltet - svigt i limfugen. Den nederste del af rammetræet i hvert parti er ca. 35 cm højt og med to spor. I denne del af rammetræet er omfanget af nedbrudt træ stort. Flere steder kan kniven stikkes gennem tværsnittet på rammetræet eller i dybder der indikerer større områder med nedbrudt træ. Dryplisten forneden på havedøren er gennemgående nedbrudt. Flere steder kunne det konstateres, at maleroverfladen er intakt, men bagved er der nedbrudt træ. Indvendig forneden mod bundstykket i det første element efter døren kunne der konstateres et frugtlegete, altså et svampeangreb. Det visuelle billede tyder på at der er tale om en svamp af korkhat-typen. Klager oplyser at frugtlegetet først er opstået efter overtagelsen.
Ad 1. Konklusion:	Med det i dag konstaterede massive udbredning af nedbrudt træ, er det skønsmandens vurdering, at der også kunne konstateres nedbrudt træ ved huseftersynet ved en stikprøvevis kontrol med syl, kniv eller lignende værktøj Dette bestyrkes af, at der går omkring en fem års tid før svampeangrebet danner frugtlegete. Det er almindeligt kendt, at der er tale om en risikofyldt konstruktion. I en lamineret bundramme som her, tages der ved produktionen af elementet normalt ikke hensyn til hvilken vej de enkelte trælistes i lamineringen vender set i forhold til at optimere holdbarheden. Ligeledes er bundramme ikke isoleret på indvendig side. Hvilket BS selv gør opmærksom på i sin skrivelse af 17.10.2013 som en risikofaktor. Et forhold som kan betyde, at der dannes kondens inde i konstruktionen hvor den varme inde temperatur møder den kolde ude temperatur. Det dannes så grobund for trænedbrydende svampevækst.

	Ved synet kunne det konstateres, at der var dampbuler i maleroverfladen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er registreret en generel skade vedrørende vinduer og døre. <i>4.2 Vinduer K1: Døre og vinduer er begyndt at revne i overflademalingen.</i> <i>Note: Forholdet trænger til almindelig vedligeholdelse.</i> Det er skønsmandens vurdering, at når BS konstaterer, at døre og vinduer er begyndt at revne i overflademalingen, burde forholdet ved den laminerede bundramme være angivet specifikt, og karakteriseret med K2. Det ses tydeligt, på foto fra Huseftersynet 29.2.2012, at det er tale om en opløsning af limfugerne i bundrammen, et forhold som ikke kan udbedres med en gang "<i>almindelig vedligeholdelse</i>".
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der er fremlagt to tilbud på udbedring af skaden: 1. En reparation til Kr. 19.181,25 hertil skal lægges for malerbehandling skønnet Kr. 3.000,00, i alt Kr. 22.181,25 2. En udskiftning af hele karnappartiet til Kr. 37.293,75 Begge tilbud findes rimelige.
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringsdelen ved reparationsarbejdet udgør Kr. 0 og for malerarbejdet 100 %, da forholdet er registreret i rapporten, samlet forbedring svarende til: 1. Kr. 3.000,00. Forbedringsdelen ved totaludskiftningen udgør 75 %, svarende til: 2. Kr. 27.970,31
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Det er muligt ved en laboratorieundersøgelse af et stykke nedbrudt træ fra åstedet nærmere at bestemme svampetype og tilnærmelsesvis alder på angrebet. 1-2 år, 2-3 år, 3-5 år osv. med større interval jo ældre angrebet er. En prøve koster ca. Kr. 1.000,00