

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14014

Besigtigelsesdato:	Fredag, den 14. marts 2014, kl. 10:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Opstigende fugt i indvendige vægge
Klagers påstand:	1. Der er konstateret usædvanlig meget fugt i indvendige vægge. KL mener, at skaden skyldes en ombygning, sælger har foretaget. KL mener ikke at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og kræver forholdet afhjulpnet og udgiften hertil betalt af BS.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BS mener at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og at det er ganske normalt i tilsvarende ejendomme. BS afviser kravet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	10 grader, overskyet. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en ældre landejendom, opført i 1909. Huset er i 1 ½ plan med uudnyttet tagetage. Se orienteringsfoto 1 og 2. Ejendommen er opført i overensstemmelse med datidens bygningstraditioner og er "født" med massive mure og et ventileret bjælkelag / krybekælder. Ejendommen er renoveret af sælger og bjælkelaget er fjernet og erstattet af et terrændæk. Vægge og fundamenter er ikke ændret. KL har efter købet fundet en række fotocollager på ejendommen, visende denne renovering. Se foto 3. Det nye terrændæk er placeret i omtrentligt samme niveau som det gamle trægulv, ca. 30 cm over det omkringliggende terræn, der

	er nogenlunde vandret omkring huset. KL har ikke tegnet ejerskifteforsikring i forbindelse med handlen.
--	---

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Opstigende fugt i indvendige vægge
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Indvendige vægge ses med en lettere opfugtning langs terrændækket. I badeværelset ses afskalninger i pudslaget, lidt salpeterudtræk og lidt fugt op til ca. 20 cm over gulvet. Se foto 4 og 5. I soveværelset ses afskalninger i pudslaget, og lidt fugt op til ca. 40 cm over gulvet. Se foto 6 og 7. I stuen ses afskalninger i pudslaget, og lidt fugt op til ca. 20 cm over gulvet. Se foto 8 og 9. Opfugtningen er af et normalt omfang for tilsvarende huse og der ses ingen følgeskader. Væggen kan pudses og males med en diffusionsåben maling som en del af den almindelige vedligeholdelse.
Ad 1. Konklusion:	Huset er synet inden sælger fraflyttede ejendommen og dele af opfugtningen i soveværelset har været dækket af møbler. Øvrige forhold skønnes at have været synlige ved besigtigelsen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der noteret følgende K1-bemærkning under pkt. 8.1. Indvendige vægge:

	<i>Der er stedvis fugt ved gulvet i indervægge, bl.a. i bad og soveværelse.</i> <i>Note: Forholdet er ikke ualmindeligt i ældre huse.</i> Bemærkningen er dækkende og karakteren korrekt. Tilstandsrapporten er retvisende i beskrivelsen af skaden.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Den opstigende grundfugt vil antageligt kunne stoppes ved en behandling med Vandex- eller Sytan-ampuller, der bores ind i murværket for at etablere en kemisk fugtmembran. Behandlingen vurderes at kunne udføres for ca. 25.000 kr, hertil en efterfølgende puds-reparation, der skønnes til ca. 20.000 kr. I alt ca. 45.000 kr, incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Etablering af en fugtmembran i en gammel landejendom er en 100% forbedring. Forbedringsværdien sættes således tilsvarende til 45.000 kr..
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger