

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14060

Besigtigelsesdato:	
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (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:	Bygning A – Beboelse: 1. Er kælder korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. 2. Er fugtskader i kældervægge beskrevet korrekt.
Klagers påstand:	Krav anført med: Erstatning for de omkostninger, som det vil koste at udbedre kælderen, således at kælderen ikke længere fremstår fugtig og skimmelsvampagtig. SSK forespurgte om der var indhentet tilbud og evt. beløbsstørrelse. KL oplyste at der ikke var indhentet/forelå overslag mv. på udbedrings omkostninger.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS beskrev tekst og forklaringen i karaktergivningen til tilstandsrapporten. BS oplyste at han ikke var informeret om det nu udleverede fotomateriale.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin, delvis
Øvrige forhold:	KL oplyste: At de fleste kældervægge var blevet malerbehandlet efter KL's overtagelse af ejendommen og at de herved var blevet opmærksomme på skimmelens tilstedeværelse og mulige udviklingsomfang. At nogle vægge rum i vestlige kælder var blevet afrenset for tape og puds/berapning for at undgå en yderligere udvikling af den påviste skimmel jf. rapport fra september 2013. At der ikke er tegnet ejerskifteforsikring KL og bisidder påviste, ved besigtigelsen af forholdene i kælderen, de nu synlige defekter og rum hvor der var påbegyndt en renovering/afrensning af vægoverflader. Endvidere vægge som var blevet malerbehandlet og hvor denne har vist sig ikke holdbar ved gulvet. Til forhold i gildesalen i østenden, hvor der <u>ikke</u> er fortaget vægbehandling, sås nu fugt/vand på gulvet, som først var iagttaget efter bortrejse her i sommer. Se foto 8+9. BS omtalte omfang af møblering/inventar/ reoler som der havde været i rummene ved hans besigtigelse. SSK gav en kort orientering om reglerne for og omfanget af registreringerne mv. i forbindelse med udarbejdelsen af en tilstandsrapport og om skønsmandens virke.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Er kælder korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.	Ejendommen er opført i 1954 og er med fuld kælder. Kloakeringsforhold er med pumpebrønde og der er påtegning om højvandslukke jf. de foreliggende bygningstegninger og sket justering af det udvendige afløbssystem. Se foto 1+3. og KL's fotomappe KL oplyste at der i ejendommen, i tidligere ejers tid, var sket en ændring i de udvendige afløbsforhold og at det indvendig dræn fortsat gik til pumpebrønd og andet afløb til faskine uden for bygningen Se foto 4 og KL's fotomappe side 2. Gennemgangen af alle rum i kælder viser dd., at der i rum i den vestlige ende, er fortaget vægafrensning af berapningspuds og malerbehandling af vægge i øvrige rum (excl. gildesalen mod øst). Mangelforhold i kælderetagen på besigtigelsestidspunktet i juni 2013 viser, jf. KL's fotomappe, at rummene har været med beskeden inventar/ møblering og at vægge antageligt har været malerbehandlet af tidligere ejer før besigtigelser i 2013 – anførte fotos der er fra ejendomsmægler.. I tilstandsrapporten er der til kælderen givet bemærkninger til indvendige døre og træværk herved, vægge, aftræk mv. i bad, gulvbelægninger og til VVS-forhold.
Ad 1. Konklusion:	BS har generelt bemærket de forhold som der skal give påtale i tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Angivelse under døre, træværk, som er anført med defekter af skærpande karakter K2, skal være med forklarende note om årsagen. Der er fejl og forsømmelse.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Beløb anslået for 4 dørsæt gerekter til kr.3.600.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 1. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Er fugtskader i kældervægge beskrevet.	Rum i kældersens vestenden, som nu er med fritlagt murværk mv., viser at der er fugt i nogle skifter op i vægge over terrændæk/klinkegulv. Der ses ikke udført fugtmembran i vægge. I de samme rum var der fortaget destruktivt indgreb i gulvet, hvor grundvandsspejlet nu er synligt. Se foto 5+6+7 og KL's fotomappe I østlige kælder, gildesal kunne konstateres direkte vand på den malede gulvflade og væg ved bl.a. døren med væsentlige fugtskader mv.. Dette rum var ikke eftergået med maling af KL. Se foto 9+10 Vægge i gangen udenfor gildesal, som var malerbehandlet, sås med udblomstringer/bobler ved klinkegulvet - er et tegn på opfugtning. I tilstandsrapporten er de konstaterede mangler i kælder vægge anført med karakteren K1. I tidligere rapport fra 2011 er disse forhold anført karakteren K2.
Ad 2. Konklusion:	Den konstaterede fugt i vægge i kælder er ikke af ny dato, men kan måske være blevet forstærket af de udførte justeringer i det udvendige afløbssystem eller pga. en ændret grundvandsstand efter juni 2013. Skønsmanden kan ikke direkte dd. fastslå omfanget af de defekter som skal give påtale, kun konstatere, at de visuelle indikationer/mangler på kældervægge ved besigtigelser i 2011 og 2013 var ens og at mangler er vurderet med forskellig karakter - K1/K2. Nærværende rapport (og tidligere) har forholdt sig til forholdene i kælderen med visuel vurdering, som bemærker, at der er fugtindikationer i vægge og at klimaet i kælder generelt er observeret med almindelig kælderfugt. Dette forhold er ikke ualmindeligt i ejendomme af samme årgang og med tilsvarende med konstruktions- og isoleringsforhold.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS skal orienteret sig om påtalte forhold i tidligere rapport fra 2011, men alene i tilstandsrapporten give sin egen vurdering ud fra de forhold, der er iagttaget ved besigtigelsen i 2013. BS fejl og forsømmelse vurderes ikke at være karakteren K1, men at stedfæstelsen på mangelforholdet antageligt ikke er tilstrækkelig retvisende/fyldestgørende for den almindelige forbruger.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	At stoppe fugttransporten i vægge på terrændæk/sokkel kan bl.a. ske ved fuld imprægnering/injektion af de første murskifter mv., sikre grundvandsstanden er så lav som muligt og at tilføre en effektiv rumventilering, som antagelig må være mekanisk. Udgift til fugtsikring, vægudbedring indvendig og evt. fugtsikring udvendigt og ventilation skønnes samlet til kr.180.000
Ad 2. Forbedringer:	Mekanisk ventilation til kr.25.000.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	-