

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16016

Besigtigelsesdato:	29. marts 2016.
Ejendommen :	Jellerød Have 52 , 2980 Kokkedal.
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 murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	
Datering, navn og underskrift.	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Vandskade gennem taget ved skorsten. Udbredt skimmel. 2. Råd/svampeskade i vinduesparti. 3. Tæring på radiatorsystemet. 4. Opfugtede gulve. 5. Fejlmonterede alukapsler på vindskeder. (Klagepunkt fremsat ved skønsforretningen).
Klagers påstand:	Dækning af udbedringsomkostninger og selvriskobeløb.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	De påberåbte skader var ikke visuelt konstaterbare på besigtigelsestidspunktet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet, +12 °C.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Vand- og skimmelskade i bygningsdele omkring skorstenen:	Som det fremgår af foto 3 er der på væggen mod skorstenen udbredte misfarvninger og udbredte pudsafskalninger. På loftet i fyrrummet er der en større plamage. (Foto 4.). Af bilag 4 fremgår, at der er udtaget en prøve for skimmelvækst. Der er udbredt og kraftig skimmelvækst.
Ad 1. Konklusion:	Skimmelvæksten er så kraftig, at en større skimmelsanering og istandsættelse af væggen mod fyrrummet og loftet omkring skorstenen må påregnes.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	De nævnte skader fremgår ikke af tilstandsrapporten. Af klageskemaet fremgår, at der få dage efter KK's overtagelse af ejendommen trængte regnvand gennem taget på begge sider af skorstenen. Af klageskemaet fremgår endvidere, at der for 2 år siden er udført ny tagdækning. Det skønnes, at misfarvningerne og skimmelvæksten ikke har været visuelt konstaterbare, da BB udførte tilstandsrapporten. Plamagen på loftet i fyrrummet skønnes at have været synlig, da BB udførte besigtigelsen. Det fremgår af klageskemaet, at det er oplyst, at plamagen stammer fra tiden før tagskiftet. Det vurderes på denne baggrund, at BB ikke har begået fejl eller forsømmelser vedrørende dette klagepunkt. Af bilag 13 fremgår, at ejerskifteforsikringen anerkender, at den anmeldte nedbørsskade vil være erstatningsberettiget.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	<u>9.1 Lofter/etageadskillelser K1</u> Fugtskjold i loftet over naturgaskedlen. Note: Det er oplyst, at ny tagdækning er udført for ca. 2 år siden. Det skønnes, at fugtskjoldet stammer fra en utæthed i den tidligere tagdækning.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skimmelsaneringen og udbedring af skaderne skønnes at koste kr. 50.000. Fradrag for selvrisko: Kr. 5.000,-.
Ad1. Forbedringer:	Der er tale om en reparation, som ikke medfører forbedringer.
Ad 2. Råd/svampeskade i vinduesparti.	Det store vinduesparti mod haven (foto 2) er angrebet af råd/ svamp. Der er udtaget en prøve, som er analyseret (bilag 5). KK oplyste, at husforsikringen dækker reparationen/ udskiftningen.
Ad 2. Konklusion:	Vinduespartiet er udtjent. En udskiftning må påregnes.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Nedbrydningen i vinduespartiet kan umiddelbart konstateres. En skruetrækker kan stikkes ind i træet. Der er ingen modstand. Omfanget af skaden er så udbredt, at selv en spredt, stikprøvevis undersøgelse vil afsløre skaden. Det er en fejl, at dette ikke er undersøgt.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	<u>3.2 vinduer. K2.</u> Det store vinduesparti mod haven er angrebet af råd/svamp. Note: Ved indstik med en skruetrækker er vinduespartiet fundet nedbrudt.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation af vinduespartiet/ udskiftning af nedbrudte dele skønnes til kr 22.000,-. Midlertidig reparation kr. 1.600,-. Udlagt af KK Svampeprøver kr 2.000,-. Udlagt af KK Selvrisko, husforsikring kr.3.900,-. Som KK's krav om erstatning.
Ad. 2. Forbedringer:	Forbedringen skønnes til 50% svarende til kr. 11.000,-.
Ad. 3. Tæring på radiatorsystem:	KK har efter overtagelsen af huset observeret overfladisk rust nogle steder på varmeanlægget, 1 manglende radiator samt fugtskjolder på parketgulvet under nogle radiatorventiler. Udbedringen er udført for at begrænse følgeskaderne.

Ad. 3. Konklusion:	Under bilag 6 ses en række af skaderne. Det totale omfang er dog ikke stort.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Rustanløbne steder samt fugtskader på gulvene har været synlige, da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Det er en fejl, at BB ikke har bemærket dette i tilstandsrapporten.
Ad. 3 Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	<u>11.1 Varmeinstallation K3.</u> Der er flere steder rustaftegninger på varmeanlægget. 1 radiator mangler. Note: Rustaftegninger er begyndende tegn på gennemtæring. Dette vil give følgeskader på bygningen. <u>11.1 Varmeinstallation K1</u> Flere fugtskader på gulve under radiatorventilerne. Note: Fugtskaderne stammer fra tidligere utætte radiatorventiler.
Ad. 3 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af 1 stk ny radiator samt udskiftning af 2-3 radiatorventiler skønnes til kr. 6.000,-
Ad.3. Forbedringer:	Forbedringen skønnes til 50% svarende til kr. 3.0900,-..
Ad. 4 Opfugtede gulve:	KK oplyste, at parketgulvet i soveværelset havde løftede samlinger ved overtagelsen af huset. Gulvet blev efterfølgende afslebet. (Foto 9). Gulvet i værelset er ikke slebet. Her ses løftede samlinger. (Foto 7 og 8) Som vist på foto 7 og 9) blev der ved skønsforretningen foretaget fugtmåling i gulvene. I soveværelset målt 28% fugt. I værelset målt 22% fugt. Opfugtningen er så meget forhøjet, at der er stor risiko for udvikling af trænedbrydende svampe og skimmelsvamp.
Ad 4. Konklusion.	Årsagen til den kraftige opfugtning kendes ikke. De mest sandsynlige årsager er enten en skjult rørskade eller opsuget grundfugt. BB har ganske rigtigt angivet, at der er et slaggelag som kapilarbrydende lag ifølge bygningstegningen, men det er ikke noteret at nogle slaggetyper med tiden kan omdannes, så det bliver fugtsugende i stedet for kapilarbrydende.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at BB ikke har bemærket de fugtpåvirkede gulve, og det er en fejl, at der ikke er foretaget fugtmåling i gulvene.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	<u>7.1 Gulvkonstruktion UN.</u> Der er målt stærkt forhøjet fugt i parketgulvene. Note: Årsagen til den forhøjede fugt kendes ikke. Skadens omfang kendes ikke.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skønnes, at 50 m2 parketgulve skal udskiftes. Det skønnes endvidere, at terrændækket skal fugtsikres effektivt. Den samlede omkostning skønnes i størrelsesorden kr. 150.000,-.
Ad. 4. Forbedringer:	Der er tale om en reparation, som ikke medfører forbedringer.
Ad. 5. Fejlmonterede alukapsler på vindskeder:	I forbindelse med tagrenoveringen for ca. 2 år siden, er der monteret alukapsler på vindskederne. Kapslerne er monteret i forkert rækkefølge, så overlæggene tillader vand at sive ned i vindskederne. (Foto 10, 11 og 12).
Ad. 5. Konklusion:	Alukapslerne skal afmonteres og genmonteres i korrekt rækkefølge.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at fejlmonteringen ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad. 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten.	<u>1.5 Udvendigt træværk ved tag. K3.</u> Alu-kapslerne ved vindskederne er fejlmonterede. Note: Ved overlæggene ledes vandet ned i vindskederne med risiko for trænedbrydning.
Ad. 5, Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Afmontering og genmontering af alukapsler: Kr. 5.000,-.
Ad. 5. Forbedringer.	Der er tale om en simpel ommontering. Der er ingen forbedringer forbundet med ubedring af dette klagepunkt.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Eventuelt.	Ingen bemærkninger.