

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16091

Besigtigelse den:	12. oktober 2016 kl. 10.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	
Til stede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Dato:	
24. oktober 2016	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Mangelfuld ventilation af tagrummet. Resultat: skimmeldannelse på træværket. 2. Nyt klagepunkt ved Syn og Skøn: Ukorrekt afslutning af tag ved vindskede i udbygning ved indgang. 3. Nyt klagepunkt ved Syn og Skøn: Manglende isolering af aftræksrør i tagrum. 4. Ikke beskrevet terrænfald fra gade mod ejendommen. Resultat: Meget fugt i kælder. 5. Manglende materialebeskrivelse af indvendige kælderydervægge, der er beklædt med gipsplader, og de eventuelle følgeskader, som kan opstå i forbindelse med beklædningen. 6. Unormal opfugtning af kælderydervægge og kælderdek. 7. Ikke beskrevet fugt i indervægge, - bagvægge/skillevægge. 8. Forkert karakter ved sålbænk ved vindue til stue. 9. Nyt klagepunkt ved Syn og Skøn: Klage over VVS installationer i kælder, og ikke-fastgjort toilet og defekt håndvask i badeværelse/toiletrum.
Klagers påstand:	Udbedring af skader, eller min. 250.000 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede er indforstået med deltagelse i udgift vedr. etablering af tilstrækkelig ventilation. (Ikke accepteret af klager).
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Mangelfuld ventilation af tagrummet. Resultat: skimmeldannelse på træværket.	Der er cement/puds i bølgerne i de fiberarmerede bølgeplader ud mod udhæng, og isoleringen ligger ud mod tagpladerne de fleste steder ved udhæng. Der ses skimmeldannelse/skjolder på træværket under taget. Der er ingen gangbro i tagrummet. Der kan ikke måles fugt i træværk ved lemme til tagrum. Lemme til tagrum slutter ikke tæt.
Ad 1. Konklusion:	Der skal etableres tilstrækkelig jævnt fordelt ventilation i tagrum. Hvor der er skimmeldannelse skal der foretages behandling med egnet middel.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke angivet, at der er manglende tilstrækkeligt jævnt fordelt ventilation af tagrum. Det er min vurdering, at der i tilstandsrapporten skulle have været anført følgende: A 1.11 K3: Der er ikke tilstrækkelig jævnt fordelt ventilation af tagrum. Note: Den manglende tilstrækkelige ventilation har medført skimmeldannelse flere steder, bl.a. på spær. A 1.15 K3: Lemme til tagrum slutter ikke tæt. Note: Der er risiko for fugtskader i tagrum.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af tilstrækkelig jævnt fordelt ventilation 14.000 kr. Behandling af skimmeldannelse i tagrum med egnet middel 9.000 kr. Tætning af lemme til tagrum..... 1.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
2. Nyt klagepunkt ved Syn og Skøn: Ukorrekt afslutning af tag ved vindskede i udbygning ved indgang.	De fiberarmerede bølgeplader er ikke korrekt afsluttet ved vindskede ved udbygning ved indgang. Der er lidt nedbrydning forneden i vindskeden.

Ad 2. Konklusion:	Der mangler afdækning ført ud over vindskeden, som hindrer regnvand i af trænge ind over vindskeden. Der skal monteres ny vindskede.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er anført under pkt. A 1.5 K2: "Der er nedbrudt træ i vindskeden mod vest." Det er min vurdering, at der i tilstandsrapporten skulle have været anført følgende: A 1.3 K3: Der mangler afdækning ved tag, der danner afslutning ud over vindskede ved udbygning ved fordør. Note: Der er risiko for fugtskader på tilstødende, underliggende træværk. A 1.5 K2: Der er begyndende nedbrydning forneden i vindskede mod øst ved fordør.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af metalafdækning fra tag ud over vindskede 1.200 kr. Etablering af ny vindskede..... 1.000 kr.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
3. Nyt klagepunkt ved Syn og Skøn: Manglende isolering af aftræksrør i tagrum.	Der mangler isolering af aftræksrør i tagrum mod øst.
Ad 3. Konklusion:	Aftræksrøret skal isoleres for at undgå, at der opstår kondensskader.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke angivet, at der mangler isolering af aftræksrør. Det er min vurdering, at der i tilstandsrapporten skulle have været anført følgende: A 1.4 K3: Aftræksrør i tagrum mod øst mangler isolering. Note: Der er risiko for kondensskader på tilstødende bygningsdele.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Isolering af aftræksrør i tagrum2.000 kr.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Intet

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
4. Ikke beskrevet terrænfald fra gade mod ejendommen. Resultat: Meget fugt i kælder.	Ved gavl mod øst ud mod gade er der ikke overalt i området fald væk fra huset. Det vurderes visuelt, at ralbelægning, der ligger inde ved huset, har fald væk fra huset. Terrænet ved gavlen har større terrænfald fra nord mod syd ud mod fliseindgang til huset.
Ad 4. Konklusion:	Det er min vurdering, at den af klager oplyste forekommende vandsamling for enden af det skrå terræn ved gavlen, betyder, at der sandsynligvis bør være en afløbsrist i området.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke anført bemærkninger til pkt. A 4.1 vedr. udvendigt terrænfald. Det er min vurdering - ud fra en samlet visuel betragtning - at der ikke skal angives fejl vedr. terrænfald i tilstandsrapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af afløb mod vej..... 12.000 kr.
Ad 4. Forbedringer:	Heraf forbedringer 12.000 kr.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
5. Manglende materialebeskrivelse af indvendige kælderydervægge, der er beklædt med gipsplader, og de eventuelle følgeskader, som kan opstå i forbindelse med beklædningen.	Kældervægge i kælder i rum længst ud mod vejen har været beklædt med gipsplader. Klager har fjernet gipspladerne, og der er foretaget renovering af væggene i rummet.
Ad 5. Konklusion:	Gipsplader på kældervægge, hvor der er fugt, kan medføre skimmeldannelse imellem kældervæg og gipsplade.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er anført under pkt. A 5.2 K1: "Der er afskalninger i puds og maling på kældervæggene. Note: Afskalningerne skyldes fugt, f.eks. kondens fra brugen af kælderen." Det er min vurdering, at der i tilstandsrapporten skulle have været anført følgende: A 5.2 K3: Der er gipsbeklædninger på ydervægge i kælderrum ud mod vejen. Note: Ud fra at der er fugt i kældervægge, der ikke er beklædt, må det også antages, at der vil være fugt i den del af kælderen, som er beklædt, og dermed risiko for fugtskader/skimmeldannelser i konstruktionen.

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Fjernelse af gipsplader og udbedring6.000 kr.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
6. Unormal opfugtning af kælderydervægge og kælderdek.	Der er kælder under en del af huset. Kælderen er med retning ud mod vejen. Kælderen består af rum ud mod vej, vaskerum, gang med trappe til bolig, rum ved trappe, hvor der er fjernvarmeinstallation. Fugttjek viser tydelig tegn på opfugtning af kælderydervægge og i vægge ved trappe til kælder. Fugttjek viser også, at kælderdek er opfugtet tæt ind mod ydervæggen.
Ad 6. Konklusion:	Det er ikke unaturligt, at en kælder med denne alder kan have opfugtning af kælderydervægge, og som følge deraf også opfugtning i kælderdek ved overgang mellem kælderydervægge og kælderdek. Det må antages, at der ikke er foretaget dræn/sikring af kælderydervæggene mod fugt udefra. Det kan dog ikke med sikkerhed siges, at det helt løser fugtproblemerne, hvis der drænes rundt ved kælderydervægge.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er anført under pkt. A 5.2 K1: "Der er afskalninger i puds og maling på kælderydervæggene. Note: Afskalningerne skyldes fugt, f.eks. kondens fra brugen af kælderen." Det er min vurdering, at karakteren for skaden i tilstandsrapporten skulle have været anført med K2, idet opfugtning af vægge medfører pudsafskalninger. (Det er således en skade, der udvikler sig.) Det er min vurdering, at klager i tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på, at der er fugtproblemer i kælderen. Der henvises også til side 3 i tilstandsrapporten, b.la. vedr. kælder.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af dræning ved udvendige kælderydervægge 110.000 kr. Overslag af denne art er ret usikre, idet forholdene, hvor der skal foretages udbedring, er skjulte.

Ad 6. Forbedringer:	Forbedring..... 110.000 kr.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
7. Ikke beskrevet fugt i indervægge, - bagvægge/skillevægge.	Ved fugttjek i bolig kan der konstateres fugt fornedet i væg og fodliste i væg mellem køkken og gang og mellem stue og køkken. Ved fugttjek kan der ikke konstateres fugt i bagvægge i boligen, bortset fra lidt fugt ved overligger over stuevindue mod vest. Soveværelse/rum over kælder ud mod vej er af klager istandsat og behandlet for skimmeldannelse. Ved Syn og Skøn kan der ved fugttjek ikke konstateres fugt i soveværelse.
Ad 7. Konklusion:	Den konstaterede fugtdannelse fornedet ved skillevægge ved køkken skal udbedres. Der skal foretages reparation af fuger ved overligger over stuevindue.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der anført "Ingen bemærkninger" til pkt. A 8 indervægge/skillevægge. I tilstandsrapporten er anført under pkt. 2.1 K1: "Der er forvitrede fuger i mindre omfang ved gavlene mod øst og vest." Det er min vurdering, at der i tilstandsrapporten skulle have været anført følgende: A 8.1 UN: Der er opfugtning fornedet i skillevæg mellem køkken og gang og i modsatte side mellem køkken og stue. Den fugtige væg giver også opfugtning af fodlisten. Note: Det skal undersøges nærmere, hvad der er årsag til problemet. Det er ikke min vurdering, at den manglende skadesangivelse kan betragtes som en fejl i tilstandsrapporten, idet der efter min vurdering ikke kan påvises, at der har været synlige tegn på fugt på de anførte steder. Indklagede oplyser, at der har været foretaget fugttjek, hvor der ikke kunne konstateres fugt.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Pga. karakteren UN kan der ikke gives overslag over udbedring af skaden.
Ad 7. Forbedringer:	Ingen
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt:	Intet

Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
8. Forkert karakter ved sålbænk ved vindue til stue.	Træsålbænken under stuevindue mod vest har nedbrydning og er i dårlig stand, og er ikke tæt i samlingerne. Ved fugttjek indvendigt under vinduet er der ikke tegn på, at det har givet fugtproblemer.
Ad 8. Konklusion:	Der skal monteres ny sålbænk under stuevinduet.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er anført under pkt. A 3.4 K2: "Der er begyndende nedbrydning i sålbænken under stuevinduet mod vest. Note: det anvendte materiale er uegnet til sålbænke." Efter min vurdering, viser tilstandsrapporten tydeligt, at sålbænken skal skiftes. Da der ikke er tegn på, at det har givet skader på andre bygningsdele, vil karakteren K3 ikke i dette tilfælde have givet klager en bedre forståelse af problemet.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Montering af ny sålbænk6.000 kr.
Ad 8. Forbedringer:	Forbedring.....5.000 kr.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
9. Nyt klagepunkt ved Syn og Skøn: Klage over VVS installationer i kælder, og ikke-fastgjort toilet og defekt håndvask i badeværelse/toiletrum.	Rørføring ligger uregelmæssigt i vaskerum og i rum, hvor der er fjernvarmeinstallation. Der er etableret et plastafløbsrør, der er ført over i metal faldstamme i kælder. Bord med håndvask i vaskerum er fjernet, - håndvasken havde løsnet sig, efter at klager havde overtaget huset. Toilet i badeværelse/toiletrum er ikke fastgjort til gulvet. Metalkrans ved afløb i håndvask i badeværelse/toiletrum er defekt. Klager oplyser, at der ikke er termostatsstyring af gulvvarme i rum, hvor der er gulvvarme. Klager oplyser også, at der ret ofte skal fyldes vand på varmeanlægget.
Ad 9. Konklusion:	De uregelmæssige rørføringer i kælderen bør monteres korrekt. Der er ikke tegn på, at der er problemer med plastafløbsrør, der er ført over i metal faldstamme.

	Toilet og håndvask skal udbedres.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten angives "Ingen bemærkninger" til pkt. A 11. Det er min vurdering, at der i tilstandsrapporten skulle have været anført følgende: A 11.1 K1: Der er uregelmæssig rørføring af vandinstallation i vaskerum og fjernevarmerum. A 11.2. K1: Der er uregelmæssig rørføring af vandinstallation i vaskerum og fjernevarmerum. A 11.5 K2: Toiletet er ikke fastgjort til gulvet i badeværelse/toiletrum, og der er defekt ved afløbet i håndvasken. Der gøres opmærksom på, at indklagede ikke holder øje med VVS installationernes funktion. Se side 3 i tilstandsrapporten.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Tilretning af varmerør anslås til.....3.000 kr. Tilretning af vandrør anslås til.....3.000 kr. Fastgørelse af toilet og rep. af håndvask.....1.000 kr.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 9. Eventuelt:	Intet