

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16181

Besigtigelsesdato:	27/2-2017, kl. 10,00.
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1)

Løbende vandindtrængning i kælderen.

Der er kun fodpaneler i trapperummet og i Tørre- og strygerummet. Samtlige fodlister er med rådangreb.

2)

Flere vinduesrammer og sprosser er med rådangreb.

Klagers påstand:

1)

Kælderen:

Ved overtagelsen så kælderen pæn og "nymalet" ud.

Anden nat efter indflytningen kom der vand i kælderen og det var ikke kloakvand.

KK troede, at der var skadesdyr i "listerne".

Efter ca. 1½ måned blev skimmelsvampeangreb synligt. Skimmelrapport er udført efter råd fra deres læge.

KK oplyste, at naboer, efter forespørgsel, har oplyst, at "de" flere gange har hjulpet med oprydning efter "vand i kælderen".

2)

Vinduer og udvendige døre med undtagelse af vinduerne i kælderetagen:

Generelt "mangler" der vandnæser.

Den bygningssagkyndiges forklaring	Kælderetagen: Ved besigtigelsen fremtrådte kælderen pæn og tør. Der var ikke tegn på usædvanlig opfugtning. Fodpanelerne, træliste mv. var pæne. Vinduer: BS kunne ikke huske hvilke vinduesrammer, der var blevet åbnet, men fastholder sine registreringer og noter; Punkt 3.2 og 3.3
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Småregn og + 7 °C.
Øvrige forhold:	Ingen særlige bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
A1) Løbende vandindtrængning i kælderen. Der er kun fodpaneler i trapperummet og i Tørre- og strygerummet. Samtlige fodlister er med rådangreb.	Vand i kælder) Der var blankt vand overalt, uanset gulvniveau, på kældergulve. Vandet kommer ikke fra kloakken via gulvafløb, men trænger ind udefra. <i>(Sælgers oplysninger om ejendommen: I punkt 5.3 er oplyst følgende: "Konstateret i 2009 – udbedret ved ny kloakering").</i> I fodpanelerne kunne konstateres partielt fordelt lettere rådangreb, hvilket ikke er usædvanligt i fodpaneler af træ i kældre. Simpel trætrappe med 2 trin til billardkælderrummet er angrebet af råd og er faldet sammen. Det skønnes af angrebne af skimmel er afledt af vandindtrængningen. Både BS og KK oplyste, at kælderen fremtrådte pæn og tør, ved henholdsvis besigtigelser og overtagelsen.
Ad 1. Konklusion:	Der kommer vand ind overalt, uanset gulvniveau og vandet kommer udefra og ikke fra kloakken.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	TR mener ikke, at der er tale om forsømmelighed fra BS's side. Idet det vurderes at kælderen så pæn ud ved BS's besigtigelse.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kr. inklusive moms Omfangsdræn m.v. kr. 250.000,-. Indvendige arbejder: kr. 40.000,- Fjernelse af skimmer er ikke incl. i dette overslag.

Ad 1. Forbedringer:	Omfangsdrænet mv. kr. 250.000 Indvendige arbejder er ingen forbedring.
---------------------	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2) Flere vinduesrammer og sprosser er med rådangreb.	Der er tale om de oprindelige vinduer af træ fra husets opførelse i år 1930. Enkelte rammer er udskiftet således at der er kommet termoruder i rammerne. Vinduer af den alder er udført med kitfals, uden fald på bundfals og uden vandnæser og vandriller. Generelt mangler bevarende malerbehandling, der er løs kit og gabende hjørnebånd og hjørnehængsler. Der er rådangreb i flere vinduesrammer og karmtræ. Hvor der monteret sålbænke af kobber er de, på gammeldags vis, blot ført lodret på underkarmtræ og sømmet fast, men generelt ses, at der mangler flere søm og at samlingen mellem karmtræet og kobberpladen (fugen) ikke er og kan holdes tæt. Enkelte steder er vinduer påsat vandnæse af træ, sandsynligvis som afhjælpning og et sted var der fuger med mastic. Flere kalfatringsfuger af mørtel har defekter og fugeslip.
Ad 2. Konklusion:	Tilstandsrapportens Punkt 3.2 Vinduer og Punkt 3.3 Fuger er ikke dækkende for tilstanden. Sålbænke er ikke nævnt. <i>Allerede i tilstandsrapporten af 27/3-2007 under punkt 4.2 står, at "Kobbersålbænke ved vinduer er sømmet på underkarme og denne samling er åben / med revne hvor vand evt. kan indgive og nedbryde bagvedliggende træ". Karakter K2.</i> Se bilag 03.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:	TR mener, at BS har udvist fejl og forsømmelighed, idet Karakteren er forkert og Noten ikke er retvisende og uddybende nok. Desuden har BS ikke læst de tidligere Tilstandsrapporter. Beskrivelse: Vinduerne, kalfatringsfuger og sålbænke er de oprindelige fra år 1930 af træ, mørtel og kobberplade. Malerbehandling og kalfatringsfuger er med defekter. Der er flere rådskader. Der kan trænge vand ned og ind bag sålbænke og hjørnebånd. Note: Hvis vedligeholdelse / renovering ikke sker nu, vil levetiden være ganske kort. Karakter: K2.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kr. inklusive moms 156.000,00
Ad 2. Forbedringer:	Forbedring. Kr. inklusiv moms 36.000,-

FOTOS

J.nr. 16181



Trætrappe til billardkælderrummet



Kælderrum med råd i fodpanel.



Kælderrum med tegn på indtrængning af vand udefra.



Utæthed mellem nyere hjørnebånd og rammetræ.



Blødt underkarmtræ og defekt vindueskit.



Utæthed mellem kobberplade og underkarmtræ.



Utæthed mellem kobberplade og underkarmtræ.



Defekt kalfatringsfuge af mørtel, kit og manglende sømning.