

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17071.

Besigtigelsesdato:	Mandag d. 28-08-2017 kl. 12.00
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 muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fugtskjalde og løst puds på kældervæg under vindue mod sydøst. 2. Vandindtrængning gennem vinduespartier, eller inddækninger herved, i stue mod sydøst. 3. Vandindtrængning over og under vinduespartier i køkken, mod nordvest. 4. Fugtindtrængning over vinduer i kælder.
Klagers påstand:	Forholdene er ikke beskrevet i tilstandsrapport, dog er beskrevet et mindre alvorlig skade på kobberbelægning, hvilket ikke beskriver skaden i tilstrækkelig omfang. Klager ønsker dækning af udgifterne til udbedring af forholdene.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdene var ikke synlige på besigtigelsestidspunktet, hvor vægge/lofter var nymalede.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, vindstille, 20 ⁰
Øvrige forhold:	Oprindeligt klagepunkt 2 er opdelt i 2 punkter, henholdsvis pkt. 2 og 3, da forholdene er placeret to forskellige steder og samtidig er uafhængige af hinanden. KL har, efter skønsforretningen, fremsendt 22 fotos, visende skader/omfang.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	På kælderydervæg mod sydøst, i rum ved sydvestlig hjørne, kunne konstateres løst puds samt forhøjet fugtindhold i væggene, foto 3 og 4.	
Ad 1. Konklusion:	Løst puds og/eller reparationer heraf har, med overvejende sandsynlighed, været konstaterbare, og vurderes ikke ændret nævneværdigt siden BS's huseftersyn.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket de burde da tidligere reparationer indikerer fugtproblemer. Da der samtidig, under vinduet udenfor, er etableret et "kar" i form af et plantebed, foto 5, burde BS have haft særlig opmærksomhed på opfugtning, og evt. have foretaget en vejledende fugtmåling på væggen.	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af udvendig fugtsikring/isolering af kældervæg under terræn. Reparation af vægge indvendig I alt	8.000,- <u>3.000,-</u> 11.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi udgør 65%.	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 1. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	På søjleinddækning, mellem dør og vinduesparti mod sydøst i stue, kunne konstateres ujævnheder (udbuling), foto 6. Der kunne samtidig konstateres forhøjet fugtindhold i inddækning, foto 7. Udvendig kunne konstateres bagfald på afdækning over vinduer, foto 8.	
Ad 2. Konklusion:	Forholdet skyldes sandsynligvis vandindtrængning i samlinger mellem afdækning over vinduer, og/eller kondensdannelse bag inddækning. Da der mellem BS's huseftersyn og skønsforretningen er gået ca. 2½ år kan det ikke vurderes hvorvidt skade på inddækning mellem dør og vindue var synligt i forbindelse med BS's huseftersyn. Bagfald på afdækning har dog, med overvejende sandsynlighed været konstaterbart, og vurderes uændret siden BS's huseftersyn.	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Bagfald på afdækning er ikke nævnt i tilstandsrapport, hvilket det burde da forholdet medfører risiko for vandindtrængning i samlinger mellem afdækning. KL's fremsendte fotos viser dog tegn på fugtindtrængning (foto 9), samt utætheder ved inddækning mellem dør og vinduesparti udvendig (foto 10). Fotos er imidlertid taget ca. et år efter BS's huseftersyn, hvorfor det ikke kan vurderes hvorvidt forholdene har udviklet sig i mellemliggende periode.	
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af inddækning ud - og indvendig, inkl. isolering Tilretning/lodning af afdækning over vinduer I alt	4.500,- <u>2.500,-</u> 7.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi udgør 30%.	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 2. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Ved køkkenvindue mod nordvest, kunne konstateres mindre fugtskjalde på væg over, og under vindue, foto 11-12. Udvendig kunne konstateres fugeslip og bagfald på inddækninger over, og under vinduer, foto 13-14, dog i mindre grad over vinduer. Herudover kunne konstateres manglende fugning mellem vinduespartier, foto 15.	
Ad 3. Konklusion:	Bagfald på inddækninger, fugeslip, samt manglende fugning mellem vinduespartier har, med overvejende sandsynlighed, været konstaterbare, og vurderes uændrede, siden BS's huseftersyn.	
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket de burde da bagfald på inddækninger, fugeslip og manglende fugning i samlinger, medfører risiko for vandindtrængning.	
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tilretning/lodning af inddækning over og under vinduer. Udskiftning af fuger/fugning I alt	4.000,- <u>1.500,-</u> 5.500,-
Ad 3. Forbedringer:	Der er ingen forbedringsværdi ved tilretning/lodning af inddækninger. Den skønnede forbedringsværdi ved udskiftning af fuger er 60%.	
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 3. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	På kobberinddækning ved terrassekant/over kældervinduer mod sydøst, samt ved støttemur mod nordvest, kunne konstateres tegn på utætheder, foto 16-17, samt begyndende tæring på kobberinddækning, foto 18. Over vinduer kunne samtidig konstateres manglende fugning mellem inddækning og vinduernes overkarm, foto 19. Der kunne herudover konstateres flere løse/revnede terrasseklinker langs kant, foto 20. Indvendig kunne konstateres opfugtning/skade over kældervinduer, foto 21.
Ad 4. Konklusion:	Forholdene vedr. utætheder i/omkring inddækninger har været synlige på tidspunktet for BS's huseftersyn, hvilket begrundes med at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og karakteriseret K1. Manglende fugning har, med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS's huseftersyn. Hvorvidt opfugtning over vinduerne indvendig har været synligt på tidspunktet for BS's huseftersyn kan ikke vurderes da der mellem BS's huseftersyn og skønsforretningen er gået ca. 2½ år. KL's fremsendte foto (foto 22), viser dog tegn opfugtning ved loft. Fotoet er imidlertid taget ca. et år efter BS's huseftersyn, hvorfor det ikke kan vurderes hvorvidt forholdet har udviklet sig i mellemliggende periode.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Misfarvning/tæring på inddækning indikerer fugtindtrængning bag inddækningen. Forholdet skyldes sandsynligvis utætheder i samlinger, eller overløb i/fra kobber fodrenden, foto 23, og/eller vandindtrængning under løse/knækkede terrasseklinker. BS skriver i tilstandsrapport at der ses irring/rust på inddækning, samt fugtpåvirkning på murværk mellem hus og havemur. Forholdene er karakteriseret K1, med tilhørende note hvori BS skriver at tæthed ovenfra bør tjekkes. I det omfang BS vurderer at der kan være

	tale om utæthed, som bør undersøges nærmere, skal forholdet karakteriseres UN. Der er altså ikke sammenhæng mellem karakter og note, hvorfor forholdene ikke vurderes at være korrekt beskrevet og karakteriseret. Herudover burde manglende fuge, mellem overkarm og inddækning, være nævnt da forholdet medfører risiko for fugtindtrængning, foto 24.	
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af kobberinddækning/fodrende Udskiftning/lægning af terrasseklinker langs kant Udbedring af væg/loft indvendig I alt	75.000,- 5.000,- <u>6.000,-</u> 86.000,-
Ad 4. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 35%.	
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 4. Eventuelt:		