

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæthed i tag over soveværelset 2. Utæthed i tagpapdækning ved taget over 2. sal 3. Mørke pletter og misfarvninger ved endesamlinger i bøgetræsparketgulv i køkken/alrumområdet og i soveværelset 4. Utæthed i carporttag
Klagers påstand:	Dækning af samlet selvriskobeløb på kr. 25.000, samt istandsættelse af parketgulvet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved eftersynet var der ingen tegn på utætheder i tagene. B.B. har ingen erindring om misfarvningerne ved parketgulvet, men han erindrer tydeligt at sælger havde flere hunde. Sælger har oplyst, at taget ikke er utæt og har endvidere oplyst, at der ikke er skader på gulve, som er dækket af tæpper eller møbler.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved syns og skønsforretningen var det overskyet, bygevej og +10 °C.
Øvrige forhold:	Parterne er enige om at tagpapdækningerne er oprindelige, det vil sige fra 19xx. Ved tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten var tagdækningerne således 34 år gamle. Tilstandsrapporten er dateret xx.xx.03. Købers dispositiondag er xx.xx..04. Der er rettet henvendelse til ejerskifteforsikringsselskabet på grund af utætheder i tage i eftersommeren 2004. Vedrørende klagepunkt nr. 3, misfarvning af parketgulve, har KK oplyst, at gulvene ikke har været tildækkede, medens ejerskifteforsikringsselskabet i bilag 2 oplyser, at der ved købet af ejendommen var tæppefilt på gulvene. Da dette er af afgørende betydning for skønserklæringen, har skønsmanden efterfølgende rettet telefonisk henvendelse til sælgeren af ejendommen, som har oplyst, at der ikke var tæpper på gulvene. Dette er herefter lagt til grund for skønserklæringen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Utæthed i tag over soveværelset	Tagkonstruktionen over soveværelset er udført med betonelementer. Langs ydervæggen ses vandskjolder. Der er ikke målt forhøjet fugt ved vandskjolderne, men i en afstand af ca. 50 cm fra vandskjolderne er målt let forhøjet fugt i betonkonstruktionen. Ovenover findes en tagterrasse, hvor afløb fra det øverste tag og fra tagterrassen føres gennem betontaget i nærheden af opfugtningen. På tagterrassen er der tagpap under et trægulv.
Ad 2. Utæthed i tagpapdækning ved taget over 2. sal	Ved loftet over vinduerne på 2. sal mod syd ses spor efter vandgennemtrængning, hvilket indikerer utæthed ved tagpapdækningen og/eller et kondensproblem ved tagkonstruktionen. Vinduespartierne er nu hvidmalede indvendigt, men det er oplyst at de tidligere var malet sorte, hvilket således var tilfældet på undersøgelsestidspunktet.
Ad 3. Mørke pletter og misfarvninger ved endesamlinger i bøgetræsparketgulv i køkken/alrumområdet og i soveværelset	Ved bøgeparketgulvet i køkken/alrumområdet, samt i soveværelset er der mørke pletter mange steder ved endestødende i bøgetræsparketgulvet. Ved fugtmåling er der målt træfugtighed på over 28 % de pågældende steder. Udenfor de plettede områder er træfugtigheden normal.
Ad 4. Utæthed i carporttag	Ved eftersynet var krydsfinerunderlaget for tagpapdækningen ved carporten opfugtet. Et enkelt sted var der direkte gennemtrængende vand.
Ad 1. Konklusion:	Gulvet på tagterrassen er dækket af brædder. Den underliggende tagdækning må på grund af alderen anses for nær udtjent, men det er ikke muligt at fastslå om der på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten var tegn på utætheder i taget.
Ad 2. Konklusion:	Tagpapdækningen over 2. sal må på grund af alderen anses for nær udtjent, men der er ikke synlige dampbuler, revner eller andre tegn på, at der er risiko for utætheder.

	Det er ikke muligt at fastslå om der på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten var gennemdrypning, fugtspor eller andre tegn på utætheder. Den omstændighed at vinduespartierne indvendigt var sortmalede kan have skjult eventuelle vandskjolder.
Ad 3. Konklusion:	Det er ikke muligt ved afslibning eller anden behandling at fjerne de mørke skjolder fra gulvet. Den omstændighed at der fortsat er forhøjet fugt ved skjolderne beror på, at gulvet efter overtagelsen er afslebet og lakeret. Lakeringen holder på fugtigheden. Skjolderne stammer givetvis fra urin fra hunde. Såfremt fugtigheden fortsat er indespærret vil der være risiko for nedbrydning af gulvet. Der bør som minimum foretages en afslibning af gulvet ved skjolderne, for på den måde at befordre en udtørring. Efter udtørring er der tale om et kosmetisk problem. Såfremt problemet helt skal fjernes vil det være nødvendigt at udskifte gulvene.
Ad 4. Konklusion:	Tagpappedækningen på carporten må på grund af alderen anses for nær udtjent. Det er ikke muligt at fastslå om der på tidspunktet for udfærdigelse af tilstandsrapporten var tegn på utætheder. Der er udført ny tagdækning på de tilstødende tage i rækkehusbebyggelsen, men ved det aktuelle tag, er der ikke revner, buler, folder eller andre tegn på risiko for utætheder.
Ad 1, 2 og 4. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke fastslås om der på besigtigelsestidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten var tegn på skader eller nærliggende risiko for skader ved tagdækningerne på tagterrassen, taget over 2. sal og ved carporten. Det kan således ikke bebrejdes den bygningssagkyndige at disse forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser.	Der er i tilstandsrapporten ikke taget forbehold for mulig besigtigelse af gulvene i køkken/alrum og i soveværelset. Det må således antages at gulvene kunne besigtiges i fuldt omfang. Såfremt der var foretaget fugtmåling ved de mørke pletter, ville dette have afsløret et kritisk højt fugtindhold. Fugtindholdet er så højt, at der kan udvikles lokale nedbrydninger af råd/svamp. Forholdet burde være omtalt i tilstandsrapporten med karakter K2.

Ad. 1,2 og 4 Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udbedringsudgifterne ved tagdækningerne er opgjort i sagens bilag 5. til Kr. 64.563,- Der er alene gjort krav på godtgørelse af selvrisikobeløb. Kr. 25.000 for de 3 forhold.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af bøgemarketgulv i køkken/alrum og soveværelse, kr. 55.000. Der er herunder ikke regnet med nedtagning og genopsætning af køkken, idet nyt gulv er regnet skåret til køkkenets fodpaneler. Alternativ: En afslibning, udtørring, forsøg på blegning og slutbehandling med oliering, ludbehandling, hvidtoning og /eller lakering skønnes at udgøre kr. 9.000. Ved alternativet må det påregnes, at der kan være svage misfarvninger af kosmetisk karakter ved pletterne.
Ad 1,2 og 4. Forbedringer:	Forbedringen ved fornyelse af tagpapdækningerne skønnes til 80%, svarende til kr. 51.650,-
Ad 3. Forbedringer:	Forbedringen ved udskiftning af gulvene skønnes at udgøre 30 %, svarende til kr. 16.500. Ved den alternative udbedring skønnes ingen forbedringer.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der har ikke været ført forligsdrøftelser.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.