

Oversigt over klagepunkter:

1. Råd- og insektskader i ydervægge

Klagers påstand:

Der er rå dangreb og insektangreb udvendig i ydervægge mod vest og nord.

Klager har oplyst, at en medarbejder fra et forsikringsselskab i xxxxxx 2005 havde konstateret rå dangreb, idet træfacaden i gavl mod nord var skrumpet i overfladen et sted.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Den bygningssagkyndige oplyste, at han har udført stikprøveundersøgelse af ydervæggene, og ikke fundet tegn på rå dangreb.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Det var solskinsvejr på besigtigelsestidspunktet.

Øvrige forhold:

I sagsakterne er der en rapport fra et forsikringsselskab.

Rapporten er udarbejdet ultimo xxxxxx 2005.

Af rapporten fremgår, at der tidligere er udført små reparationer, og der ses et lille partielt område med trænedbrydning.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 1.

I facade mod vest er der rådgangreb for neden umiddelbart over terræn. Se foto nr. 1 og 2.

I gavl mod nord er der rådgangreb enkelte steder. Se fotos nr. 3 – 8.

Der er et badeværelse i det nordvestlige hjørne af huset. Se fotos nr. 9 og 10. I badeværelset er der fugtskjolder, men ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres rådgangreb.

Der lægges til grund for vurdering af sagen, at en medarbejder fra et forsikringsselskab har konstateret rådgangreb et sted.

Hvor synligt dette var på daværende tidspunkt og i xxxxx 2004, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet, kan ikke ses på nuværende tidspunkt, idet området, hvor der var indskrumpning er ændret til et hul på nuværende tidspunkt.

Uanset om der i xxxxx 2004 blev udført 10 eller 100 stikprøver ville det være en tilfældighed om kniven eller sylen ramte et sted, hvor der på daværende tidspunkt var rådgangreb.

I gavl mod nord er der enkelte huller, som kan være lavet af insekter. I et af disse huller er der spartelmasse, som er trykket ind. Det kan ikke udelukkes, at der er flere huller, som er udspartlet.

Ad 1. Konklusion:

Det skønnes, at der i xxxxxx 2004 var rådgangreb et sted i facade mod vest og enkelte steder i facade mod nord. Det er dog ikke sikkert, at disse rådgangreb var konstaterbare i overfladen, men det er sandsynligt, at de var konstaterbare mindst et sted, såfremt der blev udført en stikprøvekontrol på dette sted.

Det ville være en tilfældighed om en stikprøveundersøgelse i xxxxxx 2004 ville afsløre rådgangreb.

Hvorvidt der på daværende tidspunkt var indskrumpning i træet et sted kan ikke vurderes på nuværende tidspunkt.

Såfremt der blev konstateret rådangreb i xxxxxx 2004 skulle dette beskrives i tilstandsrapporten og have karakteristik K2.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Det kan ikke udelukkes, at der i xxxxxxxx 2004 var synlige skader eller tegn på skader, som skulle beskrives i tilstandsrapporten, men det skønnes ikke at være tilfældet.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af rådangrebet træ i den udstrækning dette kan konstateres ved besigtigelse udgør incl. moms kr. 15.000.

Ad 1. Forbedringer: Udførelse af en reparation medfører ikke forlænget levetid af ydervæggene. Derfor medfører den anførte reparation ikke en forbedring.

Vælges der derimod at udskifte de rådangrebne bjælker i deres helhed med en deraf følgende højere udgift opnås der derimod en forbedring.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger