

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Svampeskader i bygningsfacader 2. Nedbrydning i vindskeder og sternbrædder. 3. Ulovlig el (er udbedret) 4. Revnede rygningssplader
Klagers påstand:	Udbedring af pkt. 1 og pkt. 2 KK oplyste ved skønsforretningen, at kravet til BB vedrørende pkt. 3 og pkt. 4 er trukket tilbage.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I tilstandsrapporten under pkt. 3.1, Facader, er med karakter K2 bemærket: <i>Der er nedbrydning/ rådskeer i flere synlige trædele på facadeelementer ved terræn mod vest og syd i hovedbygning.</i> Ved angivelsen "syd" skulle have stået "nord". Sydgavlen er dækket af en udestue. (foto 2). BB har taget fejl af verdenshjørnet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skift mellem sol og regnbyger. + 3°C.
Øvrige forhold:	KK oplyste, at skaderne ikke er dækkede af en svampeforsikring, idet sælger ikke har tegnet svampeforsikring, og at der i KK's ejendomsforsikring er forbehold for råd/ svamp i facadeelementer. KK oplyste endvidere, at skaderne er anmeldt til ejerskifteforsikringen, men at der endnu ikke er fremkommet svar herfra.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Svamp i facader.	Ved indgangsfacaden mod øst (foto 3) er der ikke foretaget adskillelse i brystningspartierne. Der er tale om efterisolerede partier, hvor dækbrættet på en uhensigtsmæssig måde er flyttet ud med en stump afslutning for oven. (KK oplyste, at han havde fuget samlingen for at hindre yderligere indtrængende vand). (Foto 5). Nederst mod fundamentet er afsluttet med en metalinddækning, som dækbrættet støder mod, uden at være friholdt. (Foto 5). Der er begyndende råd/ mørning i den nederste del af dækbrættet. Der er ingen tegn på egentlige skader, men der er risiko for, at skader kan opstå. Ved gavl mod nord er der tydelige tegn på, at facade, dør og vindue er under nedbrydning. (Foto 6 og foto 7) Ved havefacaden er der foretaget adskillelse af de lette brystninger (Foto 8). KK oplyste, at udseendet af denne facade før adskillelsen, nøje havde svaret til østfacaden. Ved adskillelsen er der konstateret angreb af råd og svamp i de skjulte trædele (foto 9, 10 og 11).
Ad 1. Konklusion:	Ved facadepartierne i nordgavl og vestfacade vil det være nødvendigt dels at udskifte angrebet træ og dels at udføre konstruktive ændringer, så fremtidige skader undgås. Ved østfacaden kan man umiddelbart kun få øje på, at dækbrædderne skal udskiftes og sikres konstruktivt mod risikoen for skader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er en klar fejl, at der er byttet om på nord og syd ved skadesbeskrivelsen i tilstandsrapporten. Ved besigtigelse på stedet, kan ingen imidlertid være i tvivl om, at der er tale om en fejl. Sydgavlen er beskyttet af en udestue, og ved nordgavlen er der synlige tegn på nedbrydninger. Ved vestfacaden er der i tilstandsrapporten bemærket en K2-skade i form af nedbrydninger i flere synlige trædele. Ved øst- og vestfacaden burde der være fokuseret på den konstruktive fejl ved dækbræddernes øverste ende. Fejlen burde være medtaget som en K3-skade.

Ad. 1 : . Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	Omkostninger til udbedring af konstruktive fejl (fornyelse af dækbrædder og sikring af vandafledning: kr. 4.000,- Følgeomkostninger (udskiftning af angrebne, skjulte dele i vestfacade): Kr. 15.000.- (Udskiftning af synlige, angrebne trædele er ikke medregnet i prisen, da disse er nævnt i tilstandsrapporten) Det er på nuværende tidspunkt ikke fastslået, om der er følgeskader i østfacaden.
Ad.1. Forbedringer:	Der skønnes ingen forbedringer forbundet med de nævnte skadesudbedringer.
Ad.2. Nedbrydning i vindskeder og sternbrædder.	Udhængen er afsluttet med 2 sternbrædder (Foto 13). Det yderste sternbræt er flere steder angrebet af råd i den øverste del mod tagpladerne (Foto 12 og 14). Der er tale om en atypisk skade, som skønnes forårsaget af længere tids tilsidesat vedligeholdelse i form af oprensning af tagrenderne. Skaden kan ikke umiddelbart iagttages fra jordniveau. Iagttagelsen kræver anvendelse af stige. Ved vindskeden mod vest i sidebygningen er der et synligt rådanreb, men KK oplyste, at dette først var blevet synligt, efter at han havde rejst en stige og stukket i det angrebne område. (Foto 15 og 16)
Ad. 2 Konklusion	Yderste sternbræt skal skiftes og angrebne vindskeder skal skiftes. Udskiftet træ skal være trykimprægneret.
Ad. 2 Fejl og forsømmelser	Skaden ved sternbrædderne er atypiske. Skadetype/ skadested er ikke beskrevet i "Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige". Det er pålagt beskikkede bygningssagkyndige, at foretage stikprøver i udsatte bygningsdele, men det kan næppe bebrejdes BB, at han ikke har rejst stige det pågældende sted for at foretage stikprøver med syl eller skruetrækker. På tilsvarende måde kan det heller ikke bebrejdes BB, at han ikke har rejst stige til vindskederne, specielt ikke når det er oplyst, at der ikke på afstand var synlige tegn på skader, men at skaderne først viste sig, da der blev stukket i det angrebne område.
Ad. 2 . Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	Der foreligger tilbud på Kr. 25.000,- incl. moms for udskiftning af yderste sternbrædder og udskiftning af angrebne vindskeder.

Ad. 2. Forbedringer.	Forbedringen skønnes at udgøre 50%
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.