

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/03753

Besigtigelsesdato:	14. august 2018 kl. 13.30.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fugt på kældervægge og -gulv. 2. Utæt altangulv og afskalninger på brystningsmur ved altan. 3. Råd i gulv i forgang. 4. Afløb i vaskerum er åbent ud til udvendigt nedløb.
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at tilstandsrapporten er retvisende, især med hensyn til sælgeroplysninger.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB afviser, at hans del af tilstandsrapporten ikke skulle være retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, 19°C.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen, XX, har i mail af 4. juni 2018 afvist at dække forholdene.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Fugt på kældervægge og -gulv:	Der var fugtudblomstringer/løs puds på kælderydervægge mod nord og øst op til ca. 70 cm over gulvet samt forneden på kælderskillevæg. Der var malingsafskalninger og skjolder på betongulvet i flere rum mod syd og vest.
Ad 1. Konklusion:	Der er tale om fugtproblemer generelt i den nederste del af kælderen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 5.1. anført: "I enkelte kælderrum er der lidt afskallet maling" og under 5.2: "I trappegangen er der lidt udtræk på væggene" begge med karakteren K1. Ifølge parterne var kælderen nymalet ved gennemgangen i juni 2017, hvorfor det kan have været vanskeligt at konstatere de nu synlige fugtskader. Det kan derfor ikke afgøres, om forholdene var værre end beskrevet.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 5.1 Gulvkonstruktion burde anføres: K2. Der er malingsafskalninger og skjolder på betongulvet i flere kælderrum mod syd og vest. Under pkt. 5.2 Vægge burde anføres: K2. Der er fugtudblomstringer / løs puds på kælderydervægge mod nord og øst op til ca. 70 cm over gulvet samt forneden på kælderskillevæg. Note: Der er forhøjet fugtindhold i flere kældervægge.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan formentlig ske ved at lave udvendig fugtisolering med drænplader og med omfangsdræn forneden ved gulvet. Skønnet udgift hertil er kr. 60.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da man ikke kan forvente, at der er omfangsdræn og fugtisolering ved en kælder fra 1930, er der tale om en 100 % forbedring.
Ad 1. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Utæt altangulv og afskalninger på brystningsmur ved altan:	Der er fugtskade /løs filt foroven på ydervæg i karnap. Karnapdækket er belagt med tagpap, men det har en større lunke, og der skønnes at være en utæthed i en papsamling her. Brystningsmuren havde flere afskalninger udvendigt, og den var ikke afsluttet med zinkinddækning eller lignende foroven, men blot afsluttet med puds og maling.
Ad 2. Konklusion:	Den indvendige fugtskade kan være forårsaget af utætheder ved papbelægningen /-inddækningen eller brystningsmurværket, og der bør ske udbedring her. Endvidere bør der udføres en holdbar og tæt afdækning på oversiden af brystningsmuren (murkronen).
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke nævnt nogen skader her, men den indvendige skade var heller ikke til stede ved gennemgangen iflg. parterne, og papbelægningen er generelt i god stand. Men den manglende murkroneinddækning burde være anført i tilstandsrapporten.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 2.4 Altaner burde anføres: K3. Der mangler murkroneinddækning på brystningsmur omkring altan over karnappen. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og skader på andre bygningsdele.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ny papbelægning inkl. opretning med fald skønnes at koste kr. 7.000,- inkl. moms. Murkroneinddækningen i zink skønnes at koste kr. 7.500,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Da udbedringen kun omfatter en mindre del af husets samlede altanareal, betragtes arbejdet som en reparation, hvor der ikke er tale om forbedringer.
Ad 3. Råd i gulv i forgang:	Der er råd / reparationer i 3 gulvbrædder ved fordøren i gangen.
Ad 3. Konklusion:	Årsagen er formentlig utæthed ved tidligere dør.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 7.2 Belægninger burde anføres: K2. Der er råd/reparationer i 3 gulvbrædder ved fordøren.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af de 3 gulvbrædder hen til samlingen skønnes at koste kr. 1.500,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Ved reparationer er der ikke tale om forbedringer.
Ad 4. Afløb i vaskerum er åbent ud til udvendigt nedløb:	I vaskerum i kælder er der et afløbsrør fra vaskemaskinen, som efter føring gennem flere væghængte skabe slutter over et hul (nedløbskegle) i gulvet under et af skabene. Ifølge klager føres røret fra keglen ud i siden på en udvendig tagnedløbsbrønd.
Ad 4. Konklusion:	Der er udført en ulovlig og uhensigtsmæssig kloakinstallation, som bør ændres.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men burde være det, i det omfang det handler om den synlige installation. Den ulovlige udvendige tilslutning til tagbrønden er ikke visuelt konstaterbar i h.t. huseftersynsordningens retningslinjer.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 6.4 Gulvafløb burde anføres: K3. Afløb fra vaskemaskine i kælder føres til ikke godkendt afløbshul under skab. Note: Der er risiko for fugtskader på andre bygningsdele
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af godkendt gulvafløb i kælder skønnes at koste kr. 7.000,- inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger