

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

- 1) Omfattende råds-kader i kælder-dækket.
- 2) Manglende / utilstrækkelig ventilation af krybekælderen.
- 3) Terrænfald (skadelig) mod bygningen.
- 4) Råds-kade og fugt i facade-vægge af træ

Klagers påstand:

Huset så rimelig pænt ud, men KK vidste at huset skulle renoveres..

Stuegulvet gynger lidt og tilspørger ejendomsmægleren, der beroliger ham.

Efterfølgende prøver KK at efterskrue gulvet, hvilket ikke lykkedes. KK borer et lille hul i gulvet og opstrømmer der en kraftig "kælderlugt". Dernæst udskærer KK et stor hul og opdager, at der er tale om en utilgængelig og ikke udluftet krybekælder med i-aa-naværende trænedbrvdnina.

anonymiseret

KK fortsatte sine undersøgelser og fandt også skader i væggene.

anonymiseret

Den bygningssagkyndiges forklaring:

BS opfatter huset som arkitekttegnet.

Han har set, at der er fugt på nogle vægge og angående gulvet troede han, at der var tale om opklodsninger, der var gledet.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Ca. +24°C og tørvejr.

Øvrige forhold:

Ingen særlige bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1) Omfattende rådskader i kælderdækket.	At der er omfattende nedbrydningsskader i kælderdækket. Der er ingen inspektionslem(me) til krybekælderen og der er heller ikke ventilationsriste eller lignende i soklen. Intet tyder på, at der er tale om krybekælder. Men BS har i sin tilstandsrapport taget forbehold for "Krybekælder ej er undersøgt pga. manglende adgang." Når man ser i kommunearkivet, hvilket BS ikke er pligtig til, kan man se at krybekælderen er projekteret som ventileret.
Ad 1. Konklusion:	Der var ingen synlige tegn på, at der var problemer med krybekælderen. Det må derfor formodes, at BS har vist, at der var tale om krybekælder, som muligvis kunne være isoleret mod fundamenter og bunden.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke udvist fejl og/eller forsømmelse.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	I alt kr. 116.000 iht. Bilag 8.
Ad 1. Forbedringer:	Kr. 25.000

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2) Manglende / utilstrækkelig ventilation af krybekælderen.	Ingen ventilation af krybekælderen.
Ad 2. Konklusion:	En krybekælder der er isoleret mod fundamenter (kælderydervægge) og gulvet skal ikke ventileres til det fri.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke udvist fejl og/eller forsømmelse.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af luftventiler. I alt kr. 8.000 iht. Bilag 8.
Ad 2. Forbedringer:	Kr. 8.000

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3) Terrænfald (skadelig) mod bygningen.	Mod have er der terrænfald mod bygningen. Der er udført dræn om den dybe kælder, men ikke om krybekælderen.
Ad 3. Konklusion:	BS skulle have bemærket terrænfaldet og givet karakteren K3. Dog var der på bygningen ingen synlige tegn på at terrænfaldet havde givet problemer for bygningen.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS har udvist fejl og/eller forsømmelse. I tilstandsrapporten burde have stået: Beskrivelse: Mod have faldet terrænet mod huset. Note: Forholdet kan give u hensigtsmæssig stor vandbelastning på soklen. Karakter: K3.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udførelse af afskærende dræn mv. I alt kr. 30.000
Ad 3. Forbedringer:	Kr. 30.000

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Ad 4) Rådskaade og fugt i facadevægge af træ

Der er nedbrydningsskader i ydervægge.

KK oplyser at indvendigt var vægge pæne ved overtagelse men har efter overtagelse åbnet konstruktionen, for se at om der var et problem. Foto af ydervæg mod syd have.

anonymiseret

Udvendigt mod nord, gade har KK taget et par brædder af for at konstatere skadens omfang.

anonymiseret

	Der kunne d.d. ses, at der ikke var murpap mellem fundament og ydervæg, men det har BS ikke kunnet se.
Ad 4. Konklusion:	BS har i tilstandsrapporten skrevet: <i>2.1 Facader/gavle:</i> <i>K2 Nedbrydninger i nederste del af ydervægsbeklædning bla. mod vest på beboelse.</i> (K2 = Alvorlige skader; S&S). Foto af facade mod nord, KK oplyser ikke at have rørt ved denne del af facaden. anonymiseret
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BS har delvis udvist fejl og/eller forsømmelse. I tilstandsrapporten burde have stået: Beskrivelse: Nedbrydninger i nederste del af ydervægsbeklædninger. Karakter: K2. Fejlen består i at henvise til et bestemt punkt på facaden i stedet for at konstatere, at der er tale om et generelt forhold.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af bundrem, murpap og ca. 3 rækker vandrette brædder mv. I alt kr. 20.000

Ad 4. Forbedringer:	Ingen byggeteknisk forbedring
---------------------	-------------------------------

FOTOS

J.nr. 21/03444-15

anonymiseret

Oversigtsfotografi.