

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10039

Oversigt over klagepunkter:

1. Fugt i kælder
2. Aftræk fra emhætte

Klagers påstand:

1. Fugt i kælder

Der trænger vand op gennem kældergulvet.

2. Aftræk fra emhætte

Aftræk fra emhætte er ikke ført op gennem taget.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Fugt i kælder

Ved huseftersynet i xx 2009 var der ikke fugt i kælderen og der var ikke lugt som følge af fugt.

2. Aftræk fra emhætte

Aftræk fra emhætte er ikke ført op gennem taget.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

. Det var stort set skyfrit og temperaturen var 19 °C.

Øvrige forhold:

Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 1.	I et kælderrum er der fugt på gulv. Se fotos nr. 3, 4, 5 og 6. Center for det fugtige område findes på nuværende tidspunkt på gulvet tæt på ydervæg med syd og til højre for vindue set indefra. Foto nr. 2 er modtaget fra indklager og stammer ifølge indklager fra ejendomsrådgivers salgsprospekt. På tidspunktet, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet, var der væg til væg tæppe på kældergulvet i det aktuelle rum. Oven på dette tæppe var der et løst pålagt tæppe, som ses på foto nr. 2. Under væg til væg tæppet var der plader af typen celutex eller insulitte. Disse plader er optaget, men ses på foto nr. 5. På ydervægge i det aktuelle kælderrum er der pladebeklædning på skeletkonstruktion og muligvis isolering. Det er sandsynligt, at der er fugt bag en del af denne beklædning. De øvrige kælderrum forekommer relativt tørre set i forhold til tilsvarende huse af samme alder. Indklager overtog ejendommen den 1. februar 2010. På dette tidspunkt var der ikke synlige tegn på fugt. Senere ville indklager udskifte gulvtæppet i det aktuelle kælderrum. Efter demontering af væg til væg tæppet konstaterede han fugtproblem under tæppet, og efter fjernelse af pladerne under tæppet var der vand på betongulvet under disse. Ifølge tidligere ejers oplysninger er der en gang i foråret 2009 konstateret et fugtproblem i kælderen, men det fremgår ikke af tilstandsrapporten hvor i kælderen dette problem blev konstateret. Tidligere ejer boede i huset i 11 år.

Jeg skønner, at det ikke er sandsynligt, at en bygningssagkyndig kunne konstatere fugtproblemer under gulvtæppet ved besigtigelse og stikprøvekontrol uden destruktivt indgreb i november 2009.

Vestre Landsret har tidligere udtalt, at hvis en bygningssagkyndig ikke kan besigtige et gulv under et gulvtæppe skal den bygningssagkyndige beskrive hvor og hvorfor undergulvet ikke kan besigtiges.

Under denne forudsætning burde den bygningssagkyndige i det mindste have beskrevet hvor og hvorfor undergulvet i det aktuelle rum ikke kunne besigtiges.

Jeg skønner på grundlag af vandmængden, som på nuværende tidspunkt kondenseres, at der en fugtkilde, som giver relativt store vandmængder. Det er sandsynligt, at fugtkilden skal findes uden for bygningen ved opgravning i fortov og/eller vejareal. Fugtkilden kan skyldes en skade på installationer i vejareal eller fortov.

Ad 1. Konklusion:

Der er fugtproblem i en del af gulv i et kælderrum, hvilket ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Ifølge en tidligere udtalelse fra Vestre Landsret burde den bygningssagkyndige i det mindste have beskrevet hvor og hvorfor undergulvet i det aktuelle rum ikke kunne besigtiges.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Ifølge en tidligere udtalelse fra Vestre Landsret burde den bygningssagkyndige i det mindste have beskrevet hvor og hvorfor undergulvet i det aktuelle rum ikke kunne besigtiges, hvilket således er en fejl eller forsømmelse.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Overslagspris for udbedring kan først oplyses, når årsagen til fugtproblemet er afklaret.

Ad 1. Forbedringer:

Forbedringsandel kan først oplyses, når overslagspris er beregnet.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 2.

I køkken er der en emhætte med aftrækskanal til loft.
Se foto nr. 7.

På loftet ligger der en flexslange, som ikke er tilsluttet taghætte, og slangen er uisoleret. Se foto nr. 8.

Dette er ikke og - burde være - beskrevet i tilstandsrapporten. Karakteren burde være K2. Teoretisk set dog K3.

Ad 2. Konklusion:

Af tilstandsrapporten burde fremgå, at der på loftet ligger der en flexslange, som ikke er tilsluttet taghætte, og slangen er uisoleret.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Af tilstandsrapporten fremgå ikke, at der på loftet ligger en flexslange, som ikke er tilsluttet taghætte, og slangen er uisoleret.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Overslagspris for udførelse af taghætte, tilslutning af flexslange og isolering af flexslange udgør kr. 4.000.

Ad 2. Forbedringer:

Set i forhold til den nuværende tilstand er udførelse af taghætte, tilslutning af flexslange og isolering af flexslange 100 % forbedring.

Set i forhold en tænkt situation, hvor taghætte havde tilslutning af flexslange og flexslangen var isoleret er der tale om 0 % forbedring.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.