

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17033

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget tirsdag d. 30. maj 2017 i tidsrummet mellem kl. 10.00 til 11.30.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Tagrendenedløbet ved det nordøstlige hjørne giver fugt og svamp samt dårlig lugt i kælderen i depotrum.
2. Løse klinker i depotrum.
3. Trappenedgang til kælderen er fyldt med revner og skader.
4. I kælderværelset og "walk-in" har kælderydermuren med forsatsvægge tydelige tegn på fugt.
5. Køkkenvinduer har tydelig trænedbrydning.
6. Vinduer i karnappen kan ikke åbnes og har råd og svamp.
7. Luftningen i badeværelset i kælderen er udstoppet med skumgummi og fungerer ikke.

Klagers påstand:

1. Tagrendenedløbet ved det nordøstlige hjørne giver fugt og svamp og dårlig lugt i kælderen i depotrum. Dette er understøttet af en rapport, udarbejdet af Skimmelfrit ApS.
2. Løse gulvklinker er ikke i tilstrækkeligt omfang beskrevet i tilstandsrapporten.
3. Trappenedgang til kælderen er fyldt med revner og skader også i selve fundamentet, som giver fugt og svamp i kælderen. Der er ikke noget afløb, hvilket betyder, at huset udsættes for yderligere fugt- og svampeskader. Dette er også understøttet af en rapport, udarbejdet af Skimmelfrit ApS.
4. Kælderværelset og "walk-in" har kælderydermuren med forsatsvægge meget tæt ad ydermuren. Kældergulvene er belagt med tæpper. Ved måling af fugt i disse konstruktioner fremgår det tydeligt, at dette er et problem.
5. Køkkenvinduer har tydelig trænedbrydning.
6. Vinduer i karnappen kan ikke åbnes og har råd og svamp.
7. Luftningen i badeværelset i kælderen er udstoppet med skumgummi og fungerer ikke. Her er også synlig skimmelsvamp.

Disse forhold er ikke beskrevet eller ikke tilstrækkelig beskrevet i den af BB udarbejdede tilstandsrapport.

Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Skimmelvækst i depotrum i hjørnet ud mod vej og indkørsel, vurderes at fremkomme grundet en defekt regnvandsbrønd -eller ledning. Derudover vurderes det, at forholdet ikke har kunnet ses ved udarbejdelse af tilstandsrapporten 26-01-16, grundet opmagasinerings af indbo. 2. Vedr. gulvfliser i depotrummet er der i tilstandsrapporten oplyst, at der er enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning. Dette er imidlertid forkert beskrevet, idet der er flere fliser, "ikke kun enkelte fliser". Derfor tilbydes kr. 2.500 for den forkerte beskrivelse af gulvfliserne. 3. Der er konstateret skimmelvækst i hjørnet under trappen. Det vurderes, at årsagen er en defekt regnvands- eller defekt kloakledning. Forholdet har ikke kunnet ses ved udarbejdelse af tilstandsrapporten 26-01-16, grundet opmagasinerings af indbo. 4. Der er målt et mindre forhøjet fugtindhold i bunden af pladebeklædning i værelse. Det vurderes derfor, at karakteren K1, der er beskrevet i tilstandsrapporten under pkt. 5.2, side 9, er en korrekt beskrivelse. 5. Der tilbydes kr. 4.000 til en partiel reparation af køkkenvinduet – eller som tilskud til et nyt vindue. 6. Man åbner og lukker ikke alle vinduer – der udføres kun en stikprøvevis gennemgang og derudover er karnapvinduet beskrevet med karakteren K2 grundet kraftig nedbrydning – så når vinduet er udskiftet, kan det sikkert åbnes. 7. Da ventilatoren ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, tilbydes kr. 1.000.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen var næsten skyfrit. Temperaturen var ca. 15-20 grader og med en meget svag vind.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Generelt: Ejendommen er en ældre "murermestervilla", opført i den første periode af den "bedre byggeskik" i 1897, med et boligareal på 131 m², fordelt med 80 m² i stueplan og 51 m² på 1. sal. Herudover er der 80 m² kælder. Kælderen er ikke godkendt til beboelse, men anvendes dog delvist som beboelse, da der forefindes henholdsvis værelse, omklædningsrum og badeværelse i kælderen. Ejendommen er løbende istandsat og holdt ved lige og fremstår grundlæggende i en god stand, alderen taget i betragtning.	
Ad.1 Tagrendeafløbet ved det nordøstligt hjørne giver fugt og svamp og dårlig lugt i kælderen i depotrum	Udvendigt kunne der registreres ny tagnedløbsbrønd på hjørne ud mod vejen nærmest indkørsel. Indvendigt i kælderdepotrum kunne der under hylder i hjørne ses mindre afskalninger, fugtaftegninger 40–50 cm op på kælderbagmuren samt begyndende skimmeldannelse i samme område. Der er foretaget fysisk indgreb i vægkonstruktionen under hylder af biologisk firma. Den biologiske rapport har ved måling vist forøget fugt nederst på vægge, og skimmelundersøgelsen viste høj skimmelvækst på pudset mur i dette område.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at der i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten også har forekommet fugt og afskalninger på kælderbagmuren i dette rum. Hvorvidt der har været skimmedannelse i forbindelse med BB's gennemgang for udarbejdelse af tilstandsrapport har ikke været muligt at vurdere.
Fejl og forsømmelser:	Der er i udarbejdet tilstandsrapport på side 17 af 20 i "Sælgeroplysninger" under punkt 10.4 oplyst følgende af sælger: <i>"Kloakrør og ja det er det. Der er lavet helt nye kloakrør i kælder og ud til gadeplan."</i>

	I tilstandsrapporten er der anført under litra A kap. 5.2 "Vægge" med karakter K1: <i>"Der er mindre fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge, samt løst og afskallet puds. Det ses f.eks. i trapperum i kælder og ved yderdør i vaskekælder.</i> <i>Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt."</i> BB har i sin besvarelse tilkendegivet, efter KK har indsendt klagen, at det er BB's opfattelse, at årsagen til fugten under hylderne i depot i kælderen skyldes defekt tagnedløbsbrønd. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at årsagen til den afskalning, fugt samt skimmel, som ses under hylder i depot ikke skyldes utætheder i den udvendige tagnedløbsbrønd. Tagnedløbsbrønden er nyere, og alle udvendige kloaker er ligeledes nye og må derfor formodes at være tætte. Årsagen til de afskalninger og den fugt, som ses i depot, skønnes at skyldes ældre massive betonkælderydervægge, som ikke mere er 100% tætte. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at <u>skimmeldannelse</u> i hjørnet under hylderne, som kunne konstateres i forbindelse med afholdelse af skønsforretningen, kan være opstået efter bygningsgennemgangen for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det er syns- og skønsmandens vurdering af den generelle beskrivelse, som BB har anført i kap. 5.2 er en fyldestgørende beskrivelse af forholdet, og KK har været informeret om kælderydervæggens beskaffenhed.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at for at sikre mod fugtindtrængning igennem de ældre massive kælderydervægge bør der ske en fugtsikring udvendig fra ved at etablere omfangsdræn og opsætning af drænplader under terræn udvendigt på kælderydervægge. Det forudsættes, at omfangsdræn kan tilsluttes eksisterende afløbssystem, og at der etableres omfangsdræn omkring hele bygningen med

	udtagelse af, hvor der forekommer udvendige trapper. Etablering af omfangsdræn og fugtsikring af kælderydervægge omkring hele bygningen vil skønsmæssigt kunne udføres for kr. 70.000,-.
Forbedringer:	Etablering af omfangsdræn omkring kælderydervæggene samt fugtsikring med drænplader vurderes ikke at være en forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.2 Løse klinker i depotrum.	Gulvet i depotrummet er et ældre betongulv, hvorpå der er udlagt gulvklinker. Når der bankes på gulvklinterne i depotrummet, registreres der manglende vedhæftning under samtlige gulvklinker. Dette kan registreres ved at banke med en stump genstand ovenpå klinkerne.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at gulvklinterne i depotrummet også har været på gulvet i forbindelse med BB's besigtigelse for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det er ligeledes syns- og skønsmandens vurdering at den manglende vedhæftning af gulvklinterne har været i samme omfang på BB's besigtigelsesdag.
Fejl og forsømmelser:	BB har i tilstandsrapporten under litra A kap. 7.2 "Gulvbelægninger" anført følgende beskrivelse: <i>"Der er enkelte gulvklinter med manglende vedhæftning til underlaget i kældere. Se i fordelingsgang og vaskekælder.</i> <i>Note: Forholdet er i begrænset omfang og uden betydning for gulvets funktion."</i> BB har registreret et område med ikke tilstrækkelig vedhæftning af gulvklinter i kældergulvet i fordelingsgang og vaskekælder, men ikke beskrevet den manglende vedhæftning af gulvklinter i depotrummet. BB burde i tilstandsrapporten have anført, at forholdet vedr. manglende vedhæftning af gulvklinter også var gældende i depotrummet, især når BB i tilstandsrapporten præciserer, at manglende vedhæftning gælder for gulvet i fordelingsgang og vaskekælder. Forholdet burde i tilstandsrapporten have været anført med følgende tekst under litra A kap. 7.2 "Gulvbelægninger": <i>"Der er enkelte gulvklinter med manglende vedhæftning til underlaget i fordelingsgang og vaskekælder. I depotrum forekommer der generelt manglende vedhæftning under alle gulvklinterne."</i>

	<i>Note: Forholdet er i begrænset omfang og uden betydning for gulvets funktion."</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For at opnå korrekt vedhæftning af gulvklinterne er det nødvendigt at fjerne alle gulvklinter i depotrummet for derefter at udlægge af nye klinter. Ovenstående reparation skønnes at kunne udføres for kr. 7.500,-.
Forbedringer:	Gulvbelægning i depotrummet skønnes at være ca. 20 år og skønnes at have en restlevetid på ca. 20 år. Forbedringsandelen skønnes at være ca. 50%, svarende til kr. 3.750,-.
Eventuelle forligsdrøftelser:	BB har i sin besvarelse, efter KK har indsendt klagen, tilbudt KK en erstatning på kr. 1000.- til udskiftning af gulvklinterne. Det tilbud har KK ikke ønsket at benytte sig af.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.3 Trappenedgang til kælderen er fyldt med revner og skader.	Fra baghave er der indgang til kælder via en udvendig kældertrappe. Kældertrappen består af fire trin, som er støbt i beton og med udvendige vanger, ligeledes støbt i beton. I kældertrappen samt i de udvendige betonvanger til kældertrappen ses der revnedannelse i betonen. I bunden af kældertrappen forekommer en ca. 40x90 cm kælderskakt. Der forekommer ingen afløb i/ fra kælderskakten. Indvendigt nederst på kælderbagmur omkring kælderyderdør kunne der ses mindre skimmelvækst.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at der i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten også forekom revnedannelser i såvel betontrappen som i betonvangerne. Det er ligeledes syns- og skønsmandens vurdering, at der ikke har forekommet afløb fra kælderskakten. Hvorvidt der har været skimmedannelse i forbindelse med BB's gennemgang for udarbejdelse af tilstandsrapporten har ikke været muligt at vurdere.
Fejl og forsømmelser:	BB burde i forbindelse med besigtigelse af ejendommen og i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten have registreret og beskrevet de revner, der er i kældertrappen og i de udvendige vanger. Ligeledes burde BB i tilstandsrapporten have anført, at der ikke forekom afløbsforhold i bunden af kælderskakten i form af et afløb. Skadesbeskrivelse vedr. revnerne i kældertrappen burde have været anført under kap. 4.3 "Udvendige trappe" med en karakter K1 og følgende tekst: <i>"I udvendig kældertrappe mod haveside ses der revnedannelse i såvel betontrappen samt betonvanger (sider til kældertrappen).</i> <i>Note: Revner vurderes primært at skyldes en</i>

	<i>ældre sætning af kældertrappen. Sætningen skønnes at være stagneret og ikke aktiv på nuværende tidspunkt".</i> Skadesbeskrivelse vedr. manglende afløb i kælderskakten burde have været anført under kap. 11.3 "Afløbsinstallationer" med en karakter K3 og følgende tekst: <i>" I udvendig kælderskakt mod haveside ses der ingen afløb for afvanding af overfladevand, som kommer i kældertrappen.</i> <i>Note: Regnvand, som kommer i udvendig kældertrappe, vil ledes ind gennem kælderdør og forårsage fugtskade indvendigt i kælderen ".</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at de revner, som forekommer i kældertrappen og vanger, vil kunne udbedres ved en beton-/ pudsreparation. Beton-/ pudsreparationen skønnes at kunne udføres for kr. 2.500,-. For etablering af afløb i kælderskakten skønnes dette at kunne udføres for kr. 8.000,- under forudsætning af, at det nye afløb fra kælderskakten kan tilsluttes eksisterende tagnedløbsbrønd midt på facaden mod haven. Fjernelse af den skimmel, som ses omkring kælderyderdør, vil kunne vaskes væk. Herudover bør overflader i det pågældende rum ligeledes afvaskes, hvilket ofte udføres af specialfirmaer. Udgifter til afvaskning skønnes udgiftsmæssigt at kunne udføres for kr. 15.000,-.
Forbedringer:	Etablering af afløb fra kælderskakt og reparation af beton trappe samt vanger betragtes som en reparation og er derfor ingen forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.4 Kælderværelset og "walk-in" har kælderydermuren med forsatsvægge, som viser tydelig tegn på fugt.	Som tidligere beskrevet i denne skønserklæring, er kælderydervæggene såvel over som under terræn udført i ca. 30 cm massiv beton. I "Walk-in-værelse" samt i kælderværelse er kælderydermuren indvendig beklædt med en gipspladebeklædning med bagvedliggende isolering. Ved besigtigelsen fremstod kælderen tør uden synlige tegn på fugt. Der registreres ingen tegn på dårlig lugt/ fugt. TR har foretaget en fugtmåling i den nederste del af den pladebeklædte ydervæg i kælderværelset, som viste en relativ fugtprocent i konstruktionen på mellem 19-22 % fugt. Der er ligeledes foretaget fugtmåling ca. 90 cm oppe i den pladebeklædte ydervæg i kælderværelset, som viste en relativ fugtprocent i konstruktionen på mellem 13-15 % fugt. Når der forekomme mere end 18-20 % fugt i en konstruktion, er der risiko for skimmelvækst og nedbrydning af træ i konstruktionen bag pladebeklædningen.
Konklusion:	I håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige, gældende udgave og version, ved udarbejdelse af tilstandsrapport er vægbeklædninger på kældervægge nævnt 2 steder, henholdsvis på side 27 under K2-karakteren: • <i>Fugtproblemer i forbindelse med beklædning på kældervægge.</i> Og på side 42 under afsnittet Bygningsgennemgangen kælder: <i>I forbindelse med undersøgelse af kældre, krybekældre og terrændæk bør den bygningssagsyndige være særligt opmærksom på følgende forhold:</i> • <i>Synlige, lugtbare og målbare indikationer på</i>

	<u>fugt. I ældre ikke fugtsikrede kældre vil fugt være forventeligt og skal ikke nævnes, med mindre det har medført en skadesudvikling som afskallende puds, nedbrydning i træværk, pladebeklædninger m.m. I nyere fugtsikrede kældre er fugt ikke forventeligt og skal noteres som en skade i sig selv, da det indikerer en konstruktionsfejl eller anden skade.</u> Ovenstående punkter sætter krav til den bygningssagkyndige, at det skal nævnes, hvis der er nedbrydning og/ eller fugt i beklædningerne. Derudover skal den bygningssagkyndige foretage fugtmåling, med henvisning til håndbogen side 40, sidste afsnit bygningsgennemgang – facader: • Bløde træfiberpladebeklædninger, hvor der er <u>mistanke eller indikationer for fugtophobning</u>, forventes efterprøvet med fugtmåling. Der er krav om fugtmåling af beklædninger, hvad enten der er tale om bløde plader eller som her gipsplader. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at der i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten også har forekommet pladebeklædning på kælderydervæggene i disse to rum.
Fejl og forsømmelser:	Hvor der forekommer pladebeklædning i "Walk-in-værelse" samt kælderværelse er der syns- og skønsmandens vurdering, at KK ikke har begået en fejl med henvisning til ovenstående.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at for at sikre mod fugtindtrængning igennem de ældre massive kælderydervægge bør der ske en fugtsikring udvendigt fra ved etablering af omfangsdræn og opsætning af drænplader under terræn udvendigt på kælderydervægge. Det forudsættes, at omfangsdræn kan tilsluttes eksisterende afløbssystem, og at der etableres omfangsdræn omkring hele bygningen med udtagelse af, hvor der forekommer udvendige trapper. Etablering af omfangsdræn og fugtsikring af kælderydervægge omkring hele bygningen vil

	skønsmæssigt kunne udføres for kr. 70.000,-.
Forbedringer:	Etablering af omfangsdræn omkring kælderydervæggene samt flugtsikre med drænplader vurderes ikke at være en forbedring. Afvaskning af skimmel vurderes ikke at være en forbedring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad.5 Køkkenvinduer har tydelig trænedbrydning.	Mod haveside forefindes der to ældre dannebrosvinder af træ, monteret henholdsvis med nye lavenergiruder og ældre termoruder. De to vinduer er henholdsvis et- og tofags vinduer. I tofags vinduet ses der i bunden af den ene af de nederste gående rammer nedbrudt træ. I samme vindue forekommer der mørhed i bundstykket til karmen. Det nedbrudte træ i rammen kan kun konstateres ved at åbne vinduet. Herudover forekommer der mørhed i "drypnæse", som forefindes på vandret rammestykke mellem øverste og nederste gående ramme.
Konklusion:	De skader, som ses i de to vinduer i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, har med overvejende sandsynlighed også været konstaterbare på tidspunktet for BB's besigtigelse.
Fejl og forsømmelser:	BB burde i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse tilstandsrapporten have registreret skaderne i vinduerne mod havesiden og beskrevet forholdet i tilstandsrapporten med karakter K2 og følgende skadesbeskrivelse: <i>"I de to køkkenvinduer mod haveside forekommer der begyndende mørhed i drypnæse mellem de øverste og nederste vinduer.</i> <i>Herudover forekommer der nedbrudt træ i bunden af den ene gående ramme i det store køkkenvindue.</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En udskiftning af de to vinduer mod havesiden vurderes skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 15.000.-. En reparation af vinduer for fjernelse af nedbrudt og mørt træ inkl. malerarbejde

	skønnes at kunne udføres for kr. 5.000,-.
Forbedringer:	Det skønnes, at vinduerne er fra starten af 90'erne og derfor er ca. 25 år gamle. Et vindue skønnes at have en levetid på ca. 40 år. Forbedringsandel skønnes derfor at være 60 % ved udskiftning til nye vinduer, svarende til en forbedringsandel på kr. 9.000,-. Ved en reparation er der ingen forbedringsandel.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen tilbød BB et forlig ved at tilbyde KK en erstatning på kr. 4.000,- for udskiftning eller reparation af de to vinduer. KK kunne ikke acceptere dette tilbud.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad.6 Vinduer i karnappen kan ikke åbnes og har råd og svamp.	På sydøstlige hjørne af ejendommen mod vej forefindes en mindre karnap, hvor der forekommer et tofags vindue i front af karnappen og et etfags vindue i begge sider af karnappen. I det sydligste vindue forekommer der nedbrudt træ i såvel karm som rammetræet. Som følge af nedbrudt træ, samt at vinduet er tilmalet, kan dette vindue ikke åbnes.
Konklusion:	De skader, som ses i karnapvinduer i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen, har med overvejende sandsynlighed også været konstaterbare på tidspunktet for BB's besigtigelse. Ligeledes vurderes vinduet ikke at kunne åbnes i forbindelse med BB's gennemgang for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapport, udarbejdet af BB, er følgende skadesbeskrivelse anført, omhandlende dette karnapvindue med karakter K2: <i>"Ældre vinduer i karnap er nedbrudt nederst i karm og ramme".</i> Det er syns- og skønsmandens vurdering, at med ovenstående skadesbeskrivelse, har BB forholdt sig til karnapvinduet tilstand og oplyst KK, at der forekommer skader i vinduet, og at vinduet har nedsat funktion.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er ikke muligt at foretage en reparation af dette vindue. For udskiftning af karnapvindue skønnes dette at kunne udføres for kr. 5.000,-.
Forbedringer:	Det skønnes, at karnapvinduet er fra starten af 90'erne og derfor ca. 25 år gammelt. Et vindue skønnes at have en levetid på ca. 40 år. Forbedringsandelen skønnes derfor at være 60 % ved udskiftning til nyt vindue, svarende til en forbedringsandel på kr. 3.000,-.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen blev parterne forespurgt, hvorvidt det var muligt at opnå forlig, hvilket

	ikke var muligt.
Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad.7 Luftningen i badeværelset i kælderen er udstoppet med skumgummi og fungerer ikke.	I kælder forefindes et badeværelse, hvor der i kælderydervæggen er etableret mekanisk ventilation. Bag den indvendige rist kan der registreres, at aftrækskanalen er tilstoppet med skumgummi, og at den mekaniske ventilator ikke virker.
Konklusion:	Ud fra de oplysninger, som er afgivet i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsrapporten, har ventilationskanalen sandsynligvis også været tilstoppet i forbindelse med, at BB foretog bygningsgennemgangen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB burde have registreret, at aftrækskanalen var tilstoppet med skumgummi. Derimod er det ikke BB's opgave at funktionsafprøve, hvorvidt den mekaniske ventilation virker eller ej.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For at fjerne skumgummi i aftrækskanalen i badeværelse i kælder skønnes dette at kunne udføres for kr. 200,-.
Forbedringer:	Der er ingen forbedring i fjernelse af skumgummi i aftrækskanalen i badeværelse i kælder.
Eventuelle forligsdrøftelser:	BB har i svarskrivelse til KK tilbudt kr. 1000,- i forlig for manglende registrering af skumgummi i aftrækskanal. Tilbud blev i forbindelse med afholdelse af skønsforretningen tillige yderligere drøftet.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

FOTOS

J.nr. 17033



Facade mod øst- mod vej



Facade mod havesiden – mod vest



Ny tagedløbsbrønd på nordøstligste hjørne.



Kælderydermur i nordøstligste hjørne med fugt og mindre afskalninger.



Depotrum med gulvklinter.



Kælderskakt mod haveside med skader i betontrappe og sidevanger. Der forekommer ingen afløb fra bunden af kælderskakten.



Pladebeklædt væg i kælderværelse.



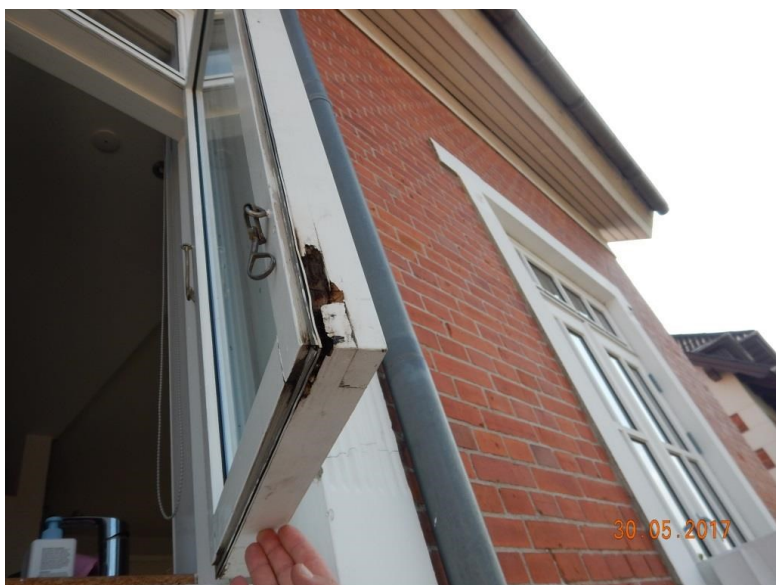
Fugtmåling nederst i pladebeklædning i kælderværelse.



Fugtmåling ca. 90 cm oppe på pladebeklædning i kælderværelse.



De to køkkenvinduer mod havesiden.



Nedbrudt træ i bunden/ siden af gående ramme til køkkenvinduet.



Mørhed i "drypnæse" på de to køkkenvinduer.



Karnapvindue, som er tilmalet og ikke kan åbnes.



Nedbrudt træ i karnapvindue.



Ventilationskanal i badeværelse i kælder, som er tilstoppet med skumgummi.