

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17042

Besigtigelsesdato:	30/6-2017, kl. 15,00
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1)

I kælderen er der gulvklinter med mangelfuld vedhæftning.

Der kommer stadig vand op, dog mindre end tidligere på grund af repareret rør.

Forholdet måtte undersøges 2 gange, før afklaring.

2)

I kælderen er der "ulovlige" indervægge (forsatsvægge).

Klagers påstand:

Optrængningen af vand igennem kældergulvet blev opdaget umiddelbart efter indflytningen den 1/11-2016 (overtagelsesdato 1/8-2016).

KK oplyser, at gulvafløbene i kælderen er blevet forsynet med højt vandslukke.

1)

Efter overtagelsen klagede KK til ejendomsmægleren, som fik etableret en pumpesump i fyrkælderrummet vendende mod det berørte rum.

I kælderen kommer der vand op gennem det klinkebelagte gulv, derfor er der gulvklinter med mangelfuld vedhæftning.

Herom er der intet nævnt i tilstandsrapporten.

2)

Teknikeren fra Husejernes Forsikringselskab gjorde opmærksom på mug på kældervæggene og at der kunne være tale om et alvorligt forhold.

I kælderen er der "ulovlige" indervægge (forsatsvægge).

Herom er der intet nævnt i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndiges forklaring	BS fremførte, at huset fremstod meget originalt. BS anfører i Bilag 07. <i>At Kælderen var tør ved besigtigelsen den 27/4-2015 og blev målt "tør".</i> <i>At der under punktet "til dig der er køber" står citat: "Du skal være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen".</i> <i>Tilstandsrapporten er retvisende.</i> (I henhold til DMI ses det, at der er faldet ca. 8 mm. regn den 27/4-2015).
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr og ca. +16 °C. Det havde dog regnet tidligere på dagen.
Øvrige forhold:	Ingen særlige bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1) Gulvklinter i kælder.	Gulvklinter i det nord-vest-lige kælderrum. Umiddelbart ser gulvet intakt ud. Midt på gulvarealet lyder det hult, hvilket tyder på klinter med utilstrækkelig vedhæftning og det bevæger sig ved betrædning, Klinkefuger foran bundstykket mod fyrrummet er defekte. Der er ikke tvivl om at vandet trænger op her. Dørindfatninger er afskåret et lille stykke over gulvniveau, men er alligevel angrebet af råd. Fra vandoverfladen i pumpesumpen til gulvoverfladen er der 35 cm.
	De løse gulvklinter er sandsynligvis resultat af skadelig optrængning af vand og fugt.
Ad 1. Konklusion:	Forholdene er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket det burde have været. Det skønnes, at forholdet er uændret.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	5.1 Kældre/krybekældre/terrændæk. Beskrivelse: I det nord-vest-lige kælderrum er gulvet belagt med klinker: Umiddelbart ser gulvet intakt ud, men midt på gulvarealet lyder det hult, hvilket tyder på klinker med utilstrækkelig vedhæftning og det bevæger sig ved betrædning, Note: Forholdet vil udvikle sig. Karakter: K2. 5.1 Kældre/krybekældre/terrændæk. Beskrivelse: I det nord-vest-lige kælderrum kommer der vand op foran bundstykket mod fyrekælderen. Fugerne her er mørkfarvede. Note: Forholdet giver løse gulvklinker. Karakter: K3.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Nyt gulv; skøn. Kr. 23.000,- inklusive moms ----- Udførelse af udvendig kælderdræning; skøn. Kr. 50.000,- inklusive moms
Ad 1. Forbedringer:	Gulvet er ældre og det skønnes at forbedringen er kr. 10.000,- Den udvendige kælderdræning er forbedring, idet kælderen ikke har været drænet før. Kr. 50.000,-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2) Forsatsvægge i kælder.	Forsatsvægge på kælderydervægge i det nord-øst-lige rum. Herpå er der synlig mug, som KK har prøvet at afvaske. Terrænniveau er ca. 82 cm over kældergulvniveauet. SS kunne måle fugt på samtlige kældervægge under terrænniveau. Forholdene skønnes uændret i forhold til BSes besigtigelse.
Ad 2. Konklusion:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket det burde have været. Det skønnes, at forholdet er uændret.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	2.Ydervægge Beskrivelse: I det nord-øst-lige kælderrum (kondirummet) er der yderkældervægge forsynet med forsatsvægge, som har fugt- og mugaftegninger. Note: Forsatsvæggernes mug giver personrisici. Karakter: K3.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse af forsatsvægge, afskæring af dørindfatninger og karmtræ forneden samt følge reparation. Kr. 20.000,- inklusive moms
Ad 2. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringen.