

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1: Tilstand af bjælke i etageadskillelse over kælder er ikke korrekt beskrevet i TR. 2: Fugt i kælder fra udvendig tagnedløb/rensebrønd ikke nævnt i TR. 3: Radiatorer med ventiler utætte/tæret; ikke nævnt i TR.
Klagers påstand:	TR gav ikke indtryk af alvorligt problem med behov for omfattende udskiftning i etageadskillelsen og radiatorer/ventiler. Mener at BB og sælger (der selv er beskikket bygningssagkyndig) burde have været mere grundige med oplysninger og "advarsler".
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Mener at have bemærket korrekt i TR under pkt. 2.5. og noter. Sælger har ikke oplyst om problemer med radiatorer.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Kraftige regnbyger.
Øvrige forhold:	Tidligere TR xxxxxx er af Ankenævnet tilsendt skønsmanden. KK har ikke modtaget denne rapport ved hushandel eller senere fra nævnet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1: Bjælkelag med rådskader:	3-etages rækkehus ca. xxxx opført med fundament og kældervægge af teglsten. Ældre installation i kælder med brusebad (foto 11). Generelt spor af grundfugt overalt. Etageadskillelse mod stueetage er træbjælkelag med pudset loft, lerindskud/bræddegulv. Bjælker er inddækket med rørvæv/puds (foto 6+9). Over bruseniche ligger bærende bjælke langs skillevæg med delvis aftaget rørvæv og puds (foto 6). I yderhjørne ved faldstammes gennemføring ses bjælke med nedbrydning ved råd (foto 1+2+3). Foto 13 viser køkken i rum over bruseniche. Der ses udført efterpudsning (foto 4). Tilsvarende ses udført pudsreparation på modsatte side (foto 5). Der ses ingen tegn på, om der er udført udbedring eller andre foranstaltninger i træværket/bjælken. Der er ældre borebilleangreb i andre bjælker (foto 9).
Ad 1 Konklusion:	Ud fra alder/byggemåde er der øget risiko for fugtskader i træværk indbygget i mure og påført pudslag. I bruserum er risiko yderligere øget ved opugning af damp i loft. Synlig tegn på ældre borebilleangreb indikere periodevis høj fugtighed i konstruktioner. Det kan d.d. ikke vurderes i hvilket omfang, der var blotlægning af bjælken hhv. xx.xx.03 og ved købers syn før køb. Det fremgår af tidl. TR xxxxxx xx.xx.02, pkt. 2.5: <i>"råd i loftsbjælke i bruseniche (mod syd). Det bør undersøges nærmere om yderligere del af etageadskillelse har taget skade" (UN), samt: "K2 - visse steder lidt råd i rem på kældervæg mod gade"</i>. Der ses ikke udført større undersøgelse af uafdækket træværks tilstand. Bjælken har ingen tegn på udbedringer. Derimod kan der være påført mørteludbedring (foto 4+5).
Ad 1 Fejl og forsømmelser:	TR pos. 2.5 angiver om etageadskillelse: <i>"K1- enkelte bløde områder"</i> uden lokalisering og uden bemærkning til sælgers oplysning side 10 pos. 5.1: <i>"i kælder over bruseniche - er udbedret i 2000"</i>. Der savnes oplysning om og vurdering af, hvad sælger har foretaget sig vedrørende "UN".

	Der er ikke kommentar til bemærkninger i tidligere TR og til bebyggelsens fælles husforsikring om forbehold for insekt-svamp-rådskeer i etageadskillelsen.
Ad. 1 Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det er ukendt, hvorvidt der skal ske yderligere udskift evt. afstivning af træværk over brusenichen pga. pudslag. Udskift af svækket del af bjælke; påføring af lasker, re-imprægnering etc. skønnes kr. 15.000.-
Ad 1 Forbedringer:	Reparationer skønnes ikke at tilføre forbedringer. Ud fra konstruktionens alder skønnes total udskiftning af adskillelsen at tilføre forbedring ca. 90% af nyværdi.
Ad 1 Eventuelle forligsdrøftelser:	BB afviser at have tilbudt KK erstatningsbeløb ved et tidligere besøg.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2.: Fugt i kældervæg ud for brønd:	I kældervægge generelt; navnlig mod baghave (syd) og langs skillevægge ses kraftige fugtskjolder; ældre og nyere og pudsafskalning (foto 7+8+12). Ud for skillevæg til bruser ses udvendigt tagnedløb og rensebrønd med rist (foto 10).
Ad 2. Konklusion:	Ud fra alder/konstruktionsmåde skønnes det naturligt forekommende med periodevis indsivning af grundfugt. Evt. utæthed/brud i afløbsinstallation kan give øget fugt gennem mur/gulv i kælder. (Forhold udenfor muren indgår ikke i HE-ordningen).
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	TR pos. 2.2 angiver "K2 – småafskallinger" samt note: "kældervægge er murede, hvilket forøger risiko for opfugtning i forhold til betonstøbte". Sælger bemærker side 10: <i>lidt gennem væggene – fugtighed</i> ". Skønnes således beskrevet.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Sikring mod indsivende grundfugt skønnes ikke muligt uden meget omfattende ombygning af ejendommene.
Ad 2. Forbedringer:	ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 2. Eventuelt:	KK har ladet afløbssystem undersøge i samråd med xxxxx's rørforsikring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3: 4 radiatorer defekte incl. ventiler og drypper:	Nævnte radiatorer er nedtaget/fjernet . Kun 1 stk. radiator findes (foto 15). Der ses rustspor fra utæthed ved ventil (foto 16). Gulvbelægning under radiatorer er fjernet i forbindelse med blotlægning af de oprindelige plankegulve.
Ad 3. Konklusion:	Klagen kan ikke længere vurderes.
Ad 3 Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger i TR. I den tidligere TR har daværende sælger i pos. 10.1 anført: <i>"af og til ved start af fyringssæson kan radiator-ventiler i en periode blive utætte, hvilket medfører, at det er nødvendigt at påfylde ekstra vand."</i> . Evt. bemærkning hertil var forventeligt af en sælger, der selv er beskikket bygningssagkyndig.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Skønnes ikke relevant, da forhold ikke er vurderet tilstrækkeligt.
Ad 3. Forbedringer:	ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 4. Eventuelt:	Ejerskiftepolice indeholder generelt forbehold for skader i etageadskillelse over kælder.