

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 4236

Klagepunkt nr. 1:

(Fugtproblemer i kælder)

Der kunne konstateres følgende:

Ejendommen er en 1½-plans muret ejendom opført i 19xx. Der er kælder støbt i beton (foto nr. 1)

Taghældningen er på ca. 45 grader, og der er oplagt teglsten.

I kælder kunne på inderside af kældervægge konstateres generelle fugtpåvirkninger, sandsynligvis fra grundfugt.

a. Herudover kunne på nordvendt (mod indkørsel) kældervæg konstateres tegn på "vandstrøm" ned ad væg gennem hul ca. midt på væggen (foto nr. 2). Skønsmanden konstaterede, at der i hullet sad rester af et gammelt jernrør. Udenfor rummet ses i forgang fugtaftegninger i gulvtæppe. KK kunne ikke afvise, at der tidligere har været installeret udvendig vandhane.

b. I kælderrum mod sydvest konstateredes kraftig fugtpåvirkning (foto nr. 3 & nr. 4) forneden i indadgående hjørne.

c. I kælderrum mod sydøst (billardstue) ses indvendige kældervægge beklædt med panelplader, og der kunne under tæppebelægning i det sydøstlige hjørne konstateres fugtpåvirkning af kældergulv.

Dette område ses tidligere udbedret med fugtstandsende materiale (foto nr. 5 & 6 – bemærk tillige ledningsføring på billede 6).

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at fugtproblemer vedrørende pkt...

- **a.** skyldes decideret utæthed ved tidligere afbrudt rørgennemføring i fundament. Dette kan godt give de fugtaftegninger på gulvtæppe i forgang, ligesom blank vand vil kunne optræde på væg og gulv.

- **b.** med stor sandsynlighed skyldes defekt/utæt herudenfor stående tagbrønd.

- **c.** skyldes kraftig grundfugtpåvirkning i kombination med, at vægge er beklædt, således at fugten søger hen hvor den kan "komme videre" samt hertil en diffusionstæt bagside på gulvtæppe.

Herudover ses rummet udnyttet i beboelsesmæssig karakter som kræver forøget udluftning/ventilation.

Der er ikke tagbrønd herudenfor.

Skønsmanden tager ikke stilling de de udfyldte sælgeroplysninger.

Fejl og forsømmelser :

Det er skønsmandens opfattelse, at B.B. nærmere burde have beskrevet de ovenfor nævnte forhold, inklusiv note med præcisering af årsager hertil. Karakteren K1 anses generelt for at være dækkende, men det skal bemærkes at skønsmanden anser det for en forsømmelse at BB ikke har bemærket det gamle vandrør i væggen samt ikke har udtrykt mistanke til tagbrøndens tæthed.

Økonomisk overslag

incl. moms:

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 1 omfatter følgende, herunder undersøgelse af jordbundsforhold:

1. Fjernelse af gammel vandrør/udbedring.....incl. moms. kr. 1.000

2. Udskiftning af tagbrønd mod sydvest.....incl. moms kr. 8.000

3. Udførelse af omfangsdræn.....incl. moms kr. 25.000

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 34.000

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 16.000

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 4236

Klagepunkt nr. 2:
(Ulovlig el-installation)

Der kunne konstateres følgende:

I stuens nordøstlige hjørne ses blød ledning fra stikkontakt ført gennem hul i teglstensvæggen (foto nr. 7). Denne ledning er ført ud i den herudenfor beliggende garage, hvor den afsluttes i en flerudtags stikdåse fastgjort på spærside.

På 1. sal ses på gangens loft et uautoriseret ledningstræk, der fra Loftsdåse forsvinder op i trælisteloftet (foto nr. 8). På foto nr. 9 ses den fortsatte ledningsføring i tagrum frem til den på trælisteloftet monterede loftslampe.

KK har i forbindelse med påbegyndte bygningsændringer på 1.sal Konstateret, at der generelt er udført el-installation på 1.sal med uautoriserede bløde ledninger skjult i vægkonstruktioner mv. Skønsmanden kunne ved flere løsnede vægafbrydere bekræfte dette.

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse at de konstaterede forhold er klart fejlagtige og ulovlige samt absolut risikofyldte (brandfare). Såfremt en autoriseret el-installatør har udført dette bør autorisationen inddrages.

Skønsmanden tager ikke stilling de de udfyldte sælgeroplysninger.

Fejl og forsømmelser :

Det er skønsmandens opfattelse, at B.B. nærmere burde have beskrevet de ovenfor nævnte forhold, inklusiv note med præcisering af risiko. Karakteren K2 anses for at være dækkende, ligesom "efterlysning" af el-installatør er korrekt, idet BB ikke må foretage destruktive indgreb.

Økonomisk overslag incl. moms: Det er skønsmandens opfattelse, at udbedringen af pkt. 2 omfatter følgende:

1. Lovliggørelse af ejendommens el-installtion
Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 60.000
(Det bemærkes, at skønsmanden ikke kan have overblik over arbejdernes fulde omfang;- hertil kræves gennemgang/tilbud af autoriseret el-installatør).

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 5.000