

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fugt i kældervægge og kældergulv. 2. Ulovlig indretning i kælder (soveværelse og badeværelse) 3. Ulovlige el-installationer
Klagers påstand:	Ovennævnte forhold burde have været nævnt i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Huset var på besigtigelsestidspunktet fuldt møbleret og der var ikke foretaget de destruktive indgreb som nu kunne ses.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	8° C, skyet med regnbyger og vind fra vest.
Øvrige forhold:	Efter gennemgangen er klagepunkterne konkretiseret til ovennævnte punkter. Ved skønsforretningen stod huset tomt og ubeboet og uden opvarmning bortset fra en gasvarmer i kælderen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Fugt i kældervægge og kældergulv.	Kælderydervæggene er næsten alle beklædt med bløde træplader. På nordvæggen var der 2 store fugtskjolder ved gulvet. Fugten i pladevæggen og fodlisten blev målt til 16-18%, hvilket vurderes ikke at være for højt, når der tages hensyn til at huset henstår uopvarmet. Ved fugtpletterne ved nordgavlen og enkelte andre steder, var fugten i pladerne på op til 26%, hvilket er alt for højt. Gulvene er betongulve, der var dækket med væg-til-væg tæpper. Tæpperne er de oprindelige, bortset fra i "soveværelset", hvor der var lagt nyt tæppe. Tæpperne er af en type med gummibagside, der vurderes at være diffusionstæt. Ved tidligere skønsforretning var der hugget hul i gulvet to steder. Betongulvet er støbt direkte på underbunden uden kapillarbrydende lag og uden dampspærre. Betonen har en tykkelse på 8 – 10 cm og der stod blank vand 10 – 15 cm under gulvet. Der blev målt forhøjet fugt i gulvet stort set over hele gulvet. Klager og bygningssagkyndig var enige om at fugtskjolderne på nordvæggen ved besigtigelsen var dækket af møbler. Klager oplyste at skjolderne på væggen var blevet større siden overtagelsen.
Ad 1. Konklusion:	Grundvandet, og dermed fugtindholdet i kældervægge og dæk, vurderes at skifte med årstiden og eventuelt med nedbøren, idet terrænet omkring bygningen ikke overalt havde fald væk fra bygningen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da tilstandsrapporten er udarbejdet i august, hvor grundvandstanden traditionelt er lav, kan det ikke udelukkes at der har været så tørt i kælderen at det ikke har givet anledning til andre bemærkningen end de nævnte fugtpletter under tæppet. Dette sammenholdt med ejerens oplysning

	ger om at der ikke var fugtproblemer i kælderen. Det skønnes derfor at rapporten godt kan være retvisende på besigtigelsestidspunktet, og der skønnes derfor ikke begået nogen fejl.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skal kælderen gøres tør, vil det være nødvendigt at etablere omfangsdræn, samt etablere kapilarbrydende lag under gulvene. Ovennævnte arbejder skønnes at ville koste kr. 100.000,- incl. moms.
Ad1. Forbedringer:	Der skønnes at være en forbedring på ca. 60%.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Ulovlig indretning i kælder (soveværelse og badeværelse)	Da huset stod tomt, kunne der ikke konstateres noget "soveværelse" i kælderen, men klager og bygningssagkyndig var enige om at sælger havde anvendt hjørneværelset som soveværelse. Værelset er et kælderværelse, der langs alle ydervægge har terræn placeret over gulvniveau, (ca. 1,5 meter over gulv). Af sælgeroplysningerne fremgår det at der er etableret toilet og bad i kælderen (1977). Baderummet har en lofthøjde på knap 2 meter. Rummet har vindue til det frie og der er etableret aftrækskanal til det fri.
Ad 2. Konklusion:	Så vidt det vides, har det aldrig været lovligt at have beboelse i rum hvor ikke mindst en væg har terræn liggende under gulvniveau. Badeværelset er indrettet i eksisterende kælderrum og har fået den rumhøjde som har været tilstede. Aftræk gennem ydervæggen har været en helt almindelig måde at etablere det på.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der ses dog mange eksempler på at sælgere bruger kælderrum til beboelse, men da køber kun sjældent overtager indretningen af sådanne ved handelen, skønnes sælgerens brug ikke at skulle fremgå af rapporten. og der skønnes således ikke begået nogen fejl. Da baderummets indretning i et eksisterende kælderrum er helt almindelig for bygninger med den alder, skønnes det ikke usandsynligt at badeværelset kunne være godkendt af kommunen og dermed lovligt. Der skønnes således ikke at være tale om en åbenlys ulovlighed, og dermed skønnes der ikke at være begået nogen fejl.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Badeværelses skønnes at kunne lovliggøres ved at montere mekanisk udsugning med afkast over tag. Ovennævnte skønnes at kunne udføres for

	kr. 5.000,- incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Ovennævnte skønnes at være en 100 % forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Ulovlige el-installationer	I badeværelses kunne der mellem loftarmatur og loft ses ubeskyttede ledninger og kabler.
Ad 3. Konklusion:	Loftarmaturet er ikke monteret korrekt med tæt kontakt til loftet. El-installationens lovlighed kan kun konstateres ved at demontere loftarmaturet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes at ovennævnte synlige ledninger ved loftarmaturet burde have været nævnt i tilstandsrapporten, men det skønnes ikke at der på grund af et enkelt fejlmonteret loftarmatur er grund til at antage at hele installationen kunne være ulovlig og dermed have karakteren UN.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Demontering af ovennævnte armatur og korrekt genmontering skønnes at koste kr. 2.500,- incl. moms.
Ad. 3. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være nogen forbedring i ovennævnte.
Ad. 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 3. Eventuelt	