

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 5009

Klagepunkt nr. 1: (Udvendig murværk)

Der kunne konstateres følgende:

Ejendommen er en 1½-plans muret ejendom opført i 19xx.
Der er kælder med muret sokkel af cementsten – se foto nr. 1.
Ejendommen er for få år siden stænkpudset/Skalflexbehandlet.
Taghældningen er på ca. 45 grader, og der er oplagt teglsten.
Som det fremgår af foto nr. 2, 3 og 4 er facadebehandlingen/puds under stærk nedbrydning idet vedhæftningen er utilstrækkelig. På foto nr. 4 ses eksempel på utilstrækkelig bundbehandling.

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at der på ingen måder i forbindelse med udførelsen af facadebehandlingen er taget hensyn til de mest elementære murerfaglige nødvendigheder/krav såsom afklaring af vedhæftningsforhold/mørtelstyrke mv.

Skønsmanden tager ikke stilling de de udfyldte sælgeroplysninger.

Fejl og forsømmelser :

Det er skønsmandens opfattelse, at BB i tilstrækkelig omfang har beskrevet de ovenfor nævnte forhold under pkt. 3.1 i TR.
Karakteren K2 (*alvorlig skade*) anses generelt for at være dækkende, men det skal bemærkes at skønsmanden ikke i tilstrækkelig grad er i stand til at afklare, hvorledes forholdene var på besigtigelsestidspunktet, da KK har nedhugget defekte områder.

Økonomisk overslag incl. moms:

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 1 omfatter følgende:

1. Fjernelse af facadepuds mv. incl. afrensning til bæredygtig bund.
2. Ny facadepuds/behandling mv.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 200.000

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 25.000

Klagepunkt nr. 2: (Kloakker og brønde)

Der kunne konstateres følgende:

KK oplyste, at forholdet er udbedret ved forsikringsselskabs medvirken.

Konklusion:

Forholdet behandles ikke ved nærværende gennemgang.

Fejl og forsømmelser :

Forholdet er ikke omfattet af eftersynsordningen.

Økonomisk overslag incl. moms: :

Ingen bemærkninger

Heraf forbedringer :

Ingen bemærkninger

Klagepunkt nr. 3:
(Kældervægge)

Der kunne konstateres følgende:

I kælder kunne på inderside af kældervægge mod vej i 1 stk. kælderrum konstateres kraftige fugtpåvirkninger - se foto nr. 5.

KK oplyste, at da der efter indflytning var klare indikationer på "at der var noget helt galt" har han i dette rum efter overtagelse nedtaget vægbeklædning (gipsplader på træ), og konstateret disse meget alvorlige fugtskader på kælderindervægge. Årsag hertil er tidligere henført til utæt kloak;- se klagepunkt nr. 2.

I kælderrum ved siden af foto nr. 5 ses vægbeklædning stadig intakt og der kunne konstateres tegn på fugtpåvirkning med bl.a. rustgennemslag ved skruer/søm - se foto nr. 6.

Udvendig ses terrænfald ind mod huset - se foto nr. 7. Skønsmanden kan ikke afgøre om dette terrænfald mod huset var tilstede ved udarbejdelse af TR.

BB oplyste at kælder var under renovering ved besigtigelsen den xx.xx.2003.

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at fugtproblemer med stor sandsynlighed skyldes en kombination af defekt afløbssystem (er udbedret) samt kraftig udefra kommende grundfugt.

Indikationer af fugtproblemer i kælderen var efter skønsmandens vurdering tilstede ved udarbejdelse af TR.

Endvidere fremgår følgende af den forrige TR (nr. xxxxxx af xx.xx.1997):

Ad. generelle bemærkninger - "Kælderen, hvori der er indrettet beboelse, var under eftersynet fugtig."

Ad. pkt. 2.8 - "UN - Kælderen er indrettet til beboelse. Der var under eftersynet kraftige fugtskader på en del vægge/gulve. Der kan være tale om kondens eller indtrængende vand eller begge dele."

Det er dog skønsmandens opfattelse at BB ved eftersynet ikke har kunnet afgøre omfanget af fugtskaderne bag opsatte vægbeklædninger.

Fejl og forsømmelser :

Det er skønsmandens opfattelse, at BB ikke i tilstrækkelig omfang har været opmærksom på indikationer af mulige fugtproblemer, idet sælgeroplysninger ikke er "kontrolleret" samt at tegn på fugtpåvirkninger ikke er registreret (sælger har svaret bekræftende på spørgsmål 3.3)
"Advarsel" i tidligere udarbejdet TR har ikke fået opmærksomhed..

Det anses ikke at være dækkende at anføre "Utilstrækkelig ventilation i enkelte kælderrum".

**Økonomisk overslag
incl. moms:**

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 3 omfatter følgende:

Udførelse af omfangsdræn samt tætning/behandling af sokkel mod vej.
Udskiftning af vægbeklædning i kælderrum.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 60.000

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 20.000

Klagepunkt nr. 4:
(Løbesod)

Der kunne konstateres følgende:

KK fremviste skorstensforløb på 1.sal, hvor der tidligere har været tilfælde af udtræk af løbesod.
Skønsmanden kunne ikke konstatere tegn på løbesod/skader herfra, - se foto nr. 8.

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at der ikke er nogen problemstilling her, og KK medgav dette.

Fejl og forsømmelser :

Det er skønsmandens opfattelse, at BB ved besigtigelsen ikke har kunnet registrere nogen tegn på skader herved.

**Økonomisk overslag
incl. moms:**

Ingen bemærkninger.

Heraf forbedringer :

Ingen bemærkninger.

Klagepunkt nr. 5:
(Tagrende/nedløb)

Der kunne konstateres følgende:

Skønsmanden kunne ved besigtigelsen konstatere tegn på defekter/bagfald på tagrende mod øst.
Endvidere konstateredes forkerte vendt fastgørelsesbeslag/opslidset nedløbsrørsbøjning – se foto nr. 9, samt enkelte forkerte/"bagvendt" monterede nedløbsrør – se foto nr. 10.

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at udførelsen af nedløb er udført ligeså lemfældigt og ikke håndværksmæssigt korrekt som facadebehandlingen (se klagepunkt nr. 1).

Fejl og forsømmelser :

Det er skønsmandens opfattelse, forholdende var tilstede ved BB's besigtigelse og nærmere burde have været beskrevet, idet det af foto nr. 9 endvidere tydeligt fremgår at facade bag rørsbøjning er fugtpåvirket/misfarvet = utæthed.

**Økonomisk overslag
incl. moms:**

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 5 omfatter følgende:

Udbedring/udskiftning af forkert udførte tagrender/nedløb.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 8.000

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 0

Klagepunkt nr. 6:
(Ulovlig toilet/
faldstamme)

Der kunne konstateres følgende:

I haveside ses i facadehjørne foran nedløbsrør opsat Ø 110 mm kloakrør – se foto nr. 11, som ”forsvinder” op i udhæng/skunk – se foto nr. 12.

I skunkrum (fuldt tilgængeligt med fuld ståhøjde) ses fortsættelsen af kloakrøret – se foto nr. 13, som ca. 1 meter inde i skunkrum er forsynet med grenrør – se foto nr. 14, hvori rør fra håndvask afløb og bruse afløb er tilsluttet fra nyere badeværelse på 1.sal.

Endvidere ses overløbsrør fra ekspansionsbeholder tilsluttet.

BB oplyser at rørføring i skunk på besigtigelsestidspunktet var dækket af isolering.

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at der er tale om en klar ulovlig installation.

Fejl og forsømmelser :

Det er skønsmandens opfattelse, at forholdene var tilstede ved BB's besigtigelse, samt at BB burde have beskrevet de ovenfor nævnte forhold og givet karakteren UN - inklusiv note med præcisering af ulovlighederne.

**Økonomisk overslag
incl. moms:**

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 6 omfatter følgende:

Ændring/lovliggørelse af afløbsinstallation til badeværelse på 1.sal incl. nødvendige følgearbejder indvendig i ejendommen:

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 55.000

Heraf forbedringer :

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

Klagepunkt nr. 7:
(Toilet i kælder)

Der kunne konstateres følgende:

KK kunne ved besigtigelsen ikke påvise skader/tegn på skader herved.

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at der ikke er nogen problemstilling her hvilket KK medgav.

Fejl og forsømmelser :

Det er skønsmandens opfattelse, at BB ved besigtigelsen ikke har kunnet registrere nogen tegn på skader herved.

**Økonomisk overslag
incl. moms:**

Ingen bemærkninger.

Heraf forbedringer:

Ingen bemærkninger

På skønsmandens eget initiativ jvnfr. Ankenævnets retningslinier herfor:

Diverse:

I badeværelse i kælder konstateredes delvist tilstøbte varmerør i gulv ved radiator – se foto nr. 15.

Dette er en risikofyldt/ikke håndværksmæssig korrekt byggeteknisk udførelse.

Forholdet skønnes at have været synligt ved BB's besigtigelse.

Dette forhold er ikke beskrevet i TR.

Forholdet burde have været beskrevet i TR med karakteren K2.

På hver side af hoveddør sås udført tilfuget smal rille i facade indikerende sandsynlig fremføring af blød ledning for strømforsyning til udendørs lamper – se foto nr. 16 & foto nr. 17.

Dette er en klar ulovlig installation, og forholdet skønnes at have været synligt ved BB's besigtigelse.

Dette forhold er ikke beskrevet i TR.

Forholdet burde have været beskrevet i TR med karakteren UN tillige med note om anbefaling af el-check.

I stue ses tydelig tegn på udefra kommende fugtpåvirkning af bagmur mod syd – se foto nr. 18.

Skønsmanden kan ikke afgøre om dette forhold var synligt ved BB's besigtigelse.