

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 5253

Klagepunkt nr. 1:

*(Utætheder ved/i
badeværelse på 1.sal)*

Der kunne konstateres følgende:

Ejendommen er en 1½-etages muret ejendom opført i 1927 – se foto nr. 1.
Taghældningen er på ca. 45 grader med hanebåndsspær og muret skorsten, og der er oplagt teglsten.
Ejendommens badeværelse er beliggende på 1.sal, og der ses udlagt og opsat marmorfliser. Der forefindes såvel bruseniche som badekar.
Der konstateredes ikke fald til afløb i bruseniche (vandret gulv/svagt bagfald). I bruseniche ses frie betonkanter i gulvafløb – se foto nr. 2, ligesom der flere steder ses åben revnedannelse mellem væg- og gulvfliser – ses foto nr. 3.
I gulv ses flere revnede gulvfliser og der konstateredes områder hvor overflade af gulvfliser var ”afsyret” med defekter/opbulninger til følge.
Flere gulvområder registreredes hvor vedhæftningen til underlaget var ophørt (skruk).
Samtidig konstateredes defekt elastisk fuge mellem gulvfliser og flisebeklædt front på badekar samt fugedefekter mellem badekar og vægfliser.
Bag bruseniche og badekar fandtes skunkrum med normal ståhøjde, hvor der sås opsat isolering – se foto nr. 4 (umiddelbart tilgængeligt fra naboværelse) og efter partiel fjernelse heraf, kunne kraftige rådagreb i trækonstruktion afdækkes.
Som vist på foto nr. 5 og foto nr. 6 gik knivsblad af længde på 5 cm uhindret ind i trækonstruktionen.

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at disse forhold også var synlige ved BB's udarbejdelse af TR.

Skønsmanden tager ikke stilling til de udfyldte sælgeroplysninger.

Fejl og forsømmelser :

Da der i TR intet er beskrevet (*Ingen bemærkninger*) om badeværelset anser skønsmanden dette for en fejl/forsømmelse.
Skadesbilledet burde have været registreret med karakteren K3 og tilhørende advarende note.

Økonomisk overslag incl. moms:

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af ovennævnte skadesbillede omfatter total renovering af konstruktionerne ifm. bruseniche og badekar (både murer og tømrerarbejde).
I forbindelse hermed bør konstruktioner udføres iht. dagens normkrav.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 75.000

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt incl. moms.....kr. 35.000

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 5253

Klagepunkt nr. 2:

(Fugt gennemtrængning i kældervæg.)

Der kunne konstateres følgende:

På foto nr. 7 ses fugtpåvirkning af kælderydervæg mod vej. Herudover er beliggende en lyskasse i forbindelse med højtsiddende kældervindue. KK oplyser, at der til tider kan løbe blank vand henover kældergulv. Det fremgår af sælgeroplysningerne, at der ikke er udført omfangsdræn. Ved udvendig lyskasse kunne konstateres åben revnedannelse i tilstøbningen mellem lyskassens betonvanger og hovedhus samt en stor åben revne mellem lyskassens bund og hovedhus – se foto nr. 8. Det kunne ikke afklares hvorvidt afløb i lyskasse over tid fungerer tilfredsstillende.

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at der er tale om en kombination af utætheder i sokkel/lyskasse samt grundfugt (kapilarvirkning fra terræn), idet der flere steder i kælder sås grundfugtpåvirkninger af såvel ydervægge som skillevægge. BB har i TR ikke beskrevet tilstedeværelsen af grundfugt (rapporten er udarbejdet xx.xx.-2005), men dog angivet den nævnte revnedannelse.

Fejl og forsømmelser :

Det er skønsmandens opfattelse, at BB ikke har udvist forsømmelse i forbindelse hermed.

Økonomisk overslag incl. moms:

Det er skønsmandens opfattelse at pkt. 2 ikke giver anledning til specifik/nødvendig udbedring. I KK's egen interesse kan der udføres omfangsdræn/rep. af lyskassekonstruktion.

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

Heraf forbedringer :

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