

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende påpegning af fugt- og vandindtrængen i kælder. 2. Manglende påpegning af gennemtærede og utætte tagrender samt utætte tagrendesamlinger. 3. Manglende påpegning af opfugtet kældertrappe. 4. Manglende påpegning af gennemførsel af ulovligt førte lampeledninger gennem vægge i kælder.
Klagers påstand:	Ad. 1. Udførelse af fugtbeskyttelse og dræn omkring kælder. Ad. 2. Trukket tilbage under skønsforretningen, idet tagrenden var udbedret. Ad.3. Krav ikke defineret, idet klager var usikker på, om klagen drejede sig om den udvendige eller den indvendige kældertrappe. Ad. 4. Lovliggørelse af el-installationen. Klager har opgjort det samlede krav til kr. 200.000 eks.moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Såvel KK som BB var enige om, at kælderen ved besigtigelsen i xx 2006 var i pæn stand og uden synlige tegn på fugtskader ud over, hvad der er nævnt i tilstandsrapporten. Der henvises i øvrigt til sagens bilag 5 og bilag 7. BB nævner i bilag 7: - At kælderen ved besigtigelsen var opvarmet og uden åbenbare afskalninger. - At der er taget fugtmålinger, som ikke har givet anledning til bemærkninger. - At huset ikke adskiller sig negativt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme årgang og med samme byggesæt, hvad angår fugtforhold i kælderen . - At sælger har oplyst, at der ikke er dræn omkring huset.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, skyfrit +8°C
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Vand og fugt i kælder	Ved flere kældervægge er der udblomstringer og afskalninger som følge af fugt.(foto 2,3 og 4). I såvel kælderydervægge som i skillevægge i kælderen er der med kapacitetsmåler målt forhøjet fugt i en højde af 50 – 70 cm over gulvniveau. Der er synlige tegn på, at der har været frit vand på dele af kældergulvet. Et fast gulvtæppe har fugtskjolder (foto 5)
Ad 1. Konklusion:	Årsagen til fugten er, at kældre på tiden for husets opførelse (1928) ikke blev fugtbeskyttede, da kældre blev bygget til fyrrum, brændselsrum, vaskerum, opbevaringsrum og lignende. Bygningsdelene opsuger fugt fra de tilstødende jordlag. KK har efter overtagelsen udskiftet en gammel, oliefyret centralvarmekedel, med et nyt kondenserende naturgasanlæg. Det nye anlæg afgiver ikke nær den samme varme, som det tidligere anlæg, hvilket kan have nedsat udtørringen og dermed øget opfugtningen af kældervæggene. Der kan være flere årsager til, at der har vist sig frit vand i kælderen. Som det fremgår af de meteorologiske data fra xx 2006 (billede 11 og billede 12) var der, efter en lang vinter med frost og snedække, en temperaturstigning i slutningen af måneden. Op til overtagelsesdagen (xx.xx.) kom der endvidere 15-20 mm nedbør. Årsagen til det frie vand kan således tilskrives tøbrud, nedbør og den omstændighed, at der stadig var frost i jorden, hvilket hindrede nedsivningen. En medvirkende årsag kan være utætheder i regnvandsledninger i jorden uden for kælderen. KK oplyste, at denne mulige skadesårsag ikke var blevet undersøgt Såfremt kælderen skal bringes i tør tilstand, vil det være nødvendigt at udføre udvendig fugtbeskyttelse, udvendig varmeisolering af kælderydervæggene og udførelse af omfangsdræn.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har i tilstandsrapporten under pkt. 2.2, kældervægge, med karakter K0 nævnt: "Enkelte steder ses der på kælderydervægge en smule fugtudtræk, hvilket er forventeligt". BB har beskrevet tilstanden korrekt, men karakteren burde have været K1, da der er konstateret en skade. De mere tydelige tegn på fugtproblemer, de nu ses, har ikke været til stede ved besigtigelsen, hvor kælderen skønnes at have været nyistandsat. Det frie vand i kælderen kan ikke bebrejdes BB, da der ikke har været oplysninger herom fra sælger og da problemet ikke var til stede ved besigtigelsen den xx.xx.2006.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Fugtbeskyttelse og omfangsdræn mv. kr. 200.000
Ad1. Forbedringer:	Der er tale om en 100% forbedring
Ad. 3. Trappe.	Den udvendige kældertrappe er medtaget i tilstandsrapporten. Trappen har revner og afskalninger (foto 9 og 10). Den indvendige kældertrappe er omtalt i bilag 3. Der er ingen skader på trappen, men der er kritisk høj fugt i trappevangerne, som støder direkte mod kælderydervæggen. (foto 6).
Ad 3. Konklusion	Den forhøjede fugt giver øget risiko for, at et råd/svampeangreb kan udvikles. Hvis kælderen drænes/fugtbeskyttes udefra, vil problemet blive reduceret. Som en forebyggende foranstaltning kan trappevangerne re-imprægneres med bor-patroner.
Ad 3. Fejl og forsømmelser.	BB burde have foretaget en fugtmåling i trappevangeren, hvor der forventeligt kan være forhøjet fugt. Risikoen for, at en skade kan udvikles, burde have haft karakteren K2.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl.moms	Re-imprægnering med bor-patroner Kr. 3.000
Ad. 3. Forbedringer	Der skønnes ingen forbedring forbundet med den forebyggende imprægnering.

Ad. 4. Ulovlige el-installationer	Halogenbelysningen i et tilstødende badeværelse er tilsluttet en transformer under loftet i fyrrummet (foto 7). Tilslutningen er sket med bløde netledninger, hvilket er en anerkendt løsning i et lavvolt-anlæg. På primærsiden er tilslutningen sket med en blød netledning. Denne tilslutning burde være sket med et installationskabel. Ledningen er ca. 15 cm. I et hjørne af loftet ses en åben installationskanal (foto 8). Et af kablerne heri er en blød netledning. Funktionen heraf kendes ikke, men da der tidligere har stået en centralvarmekedel under dette hjørne, er det usikkert, om hjørnet af kanalen har været synligt ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten.
Ad. 4. Konklusion	Tilslutningen på primærsiden til transformeren bør ændres til et installationskabel. Det vil kræve en nærmere undersøgelse ved en autoriseret installatør for at få fastslået, om der er en ulovlig installation i klemkassen.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser	Tilslutningen til transformeren burde være medtaget i rapporten med karakteren K2. Det er ikke muligt at afgøre, om installationsledningen i klemkassen har været synlig ved besigtigelsen.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl.moms.	Udskiftning af kabel Kr. 500,-
Ad. 4. Forbedringer.	Der skønnes ingen forbedringer forbundet med udskiftning af det nævnte kabel.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Eventuelt	Ingen bemærkninger