

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Hultlydende vægfliser og fugt bag fliser i badeværelse. 2. Fugt i trægulve i underetagen. 3. Fugt i inder- og ydervægge. 4. For lidt ventilation til krybekælder og ventilationsristenes placering. 5. Manglende sælgeroplysninger vedr. punkt 2.7-2.8 og 8.3
Klagers påstand:	Erstatning for udbedring.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Som anført i svarskrift af xx.xx.07.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet.
Øvrige forhold:	K.K. oplyste, at tæppet i værelset mod sydvest var blevet udskiftet med et nyt, og at der var blevet lagt et Pergogulv ovenpå det eksisterende gulv i værelset mod nord. Herudover var klimaskærmen blevet renoveret med nye vinduer og tag, og facaden var blevet filtset. Der var blevet lagt ny terrasse i gården mod øst. Terrassen ligger i samme højde som tidligere, se bilag II. Der var endvidere lagt nye belægninger på husets facade mod vest. Terrænhøjden var ikke blevet ændret.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
1. Hultlydende vægfliser og fugt bag fliser i badeværelse.	Der kunne kun konstateres en enkelt hultlydende flise på væggen mod naboen mod nord. Der kunne ikke registreres fugt i vægfuger målt med en indstiksfugtmåler HPM 2000. Bagvæggen mod øst i udhuset er utilgængelig på grund af en opstillet oiletank, hvorfor der ikke kunne måles på denne.
Ad 1. Konklusion:	Badeværelset er formentlig blevet renoveret, før reglerne om vådrumssikring blev indført. Væggene omkring brusenichen er lette vægge, hvorpå der er opsat vægfliser. Gulvet er uorganisk belagt med klinker. Der er elastisk fugen mellem gulv og vægge i brusenichen. Se fotoserien side 1. Der er ingen synlige tegn på fugtgener.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen.
Ad1. Forbedringer:	Ingen.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad1. Eventuelt	Intet.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Fugt i trægulve i underetagen.	Der kunne ikke registreres fugt målt med en indstiksfugtmåler HPM 2000 i trægulvet i køkkenet.
Ad 2. Konklusion:	Der er ingen synlige tegn på fugtskader i køkkengulvet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen.

Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt	Intet.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Fugt i inder- og ydervægge.	Der kunne konstateres kraftigt opfugtede indvendige skillevægge med løstsiddende tapet/vægputs ca. 50 cm. op over gulvniveau. Se fotoserien side 2. Bagmurene er partielt lettere opfugtede.
Ad 3. Konklusion:	Skillevæggene er murede og pudsede og beklædt med glasvæv. Bagmure mod vest er beklædt med plader, hvorpå der er opsat glasvæv. Bagmur mod øst er pudsede og beklædt med glasvæv. Facaderne er ifølge det oplyste uisolerede. Der er ifølge det oplyste krybekælder under ejendommen. Det vides ikke, om der er krybekælder under den klinkebelagte entre, der går gennem huset. Ejendommen er formentlig funderet på syltsten, og det antages, at skillevæggene er opmuret direkte på jord. Fugten i skillevæggene skyldes formentlig opstigende grundfugt i skillevæggene, og fugten i bagmure skyldes formodentlig manglende/defekt fugtspærre mellem fundament og facader.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er undertegnede vurdering, at fugtskaderne var synlige, og at væggene var tilgængelige, da BB gennemgik ejendommen den xx.xx.2003. På en ejendom som denne, er fugtgener som de konstaterede forventelige, specielt når det samtidig kan konstateres, at krybekælderen er

	dårligt ventileret. B.B burde have gjort opmærksom på de opfugtede skillevægge og givet karakteren K2. De lettere opfugtede bagmure burde have været bemærket og givet karakteren K1, idet de synlige skader er begrænset til lidt løstsiddende tapet.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	For at fjerne årsagen til fugtskaderne skal der indlægges fugtstandsende membraner i skillevæggene. Herefter skal alt fugtskadet vægpuds samt beklædningerne på bagmurene fjernes, hvorefter væggene skal retableres. Det skønnes ikke nødvendigt at indlægge fugtspærre i facaderne, idet de konstaterede fugtproblemer her er små, og såfremt krybekælderen ventileres bedre, er det undertegnede skøn, at generne vil hører op. Dette under forudsætning af, at der ikke stilles møbler tæt op ad bagmurene. Omkostningerne til udførelse af ovenstående incl. retablering af de berørte områder, er ikke muligt at vurdere på det foreliggende grundlag. For at kunne vurdere omkostningerne skal krybekælderkonstruktionen kendes, således at det kan vurderes, hvor membranen i skillevæggene skal indlægges.
Ad 3. Forbedringer:	Da ejendommens konstruktioner er sædvanlige for tilsvarende ejendomme opført i 1910, anses indlæggelse af membraner i skillevæggene som en 100 %'s forbedring.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. 2. For lidt ventilation til krybekælder og ventilationsristenes placering.	Det kunne konstateres, at der er 2 ventilationsriste i soklen mod vest og 1 ventilationsrist i soklen mod øst. Ventilationsristene er delvist placeret under terræn, således at regn og smeltevand kan løbe ned i krybekælderen.

	Se fotoserien side 3 og 4.
Ad 4. Konklusion:	Ventileringen af krybekælderen er utilstrækkelig og placeringen af ventilationsristene er uheldig i forhold til terrænbelægningen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BB burde have gjort opmærksom på den mangelfulde ventilation og ristenes placering, og givet forholdet karakteren K3.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	De eksisterende ventilationsriste skal blændes, og derefter skal der etableres et tilstrækkeligt antal nye ventilationskanaler fra krybekælderen til det fri. Kanalerne skal munde ud min. 20 cm. over terrænkoten. Omkostningerne til etablering af nye ventilationskanaler anslås til 20.000 kr. incl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Da antallet af de eksisterende ventilationsriste er normalt for tilsvarende ejendomme, anses forbedringen ved etablering af yderligere ventilationsriste at udgøre 50 % af omkostningerne.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt	Intet.
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. 5. Manglende sælgeroplysninger vedr. punkt 2.7-2.8 og 8.3	KK accepterede at besvarelsen vedr. punkt 8.3 udgår, da punktet ikke er relevant. Sælger har ikke udfyldt punkt 2.7 og 2.8 i sælgeroplysningerne.
Ad 5. Konklusion:	Da der ikke er en kælder under huset, og da krybekælderen er utilgængelig, er det ikke relevant at udfylde spørgsmålene om fugt i kælderen.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt	Intet.

