

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. <u>Vand i kælderen.</u> K.K. har flere gange konstateret vand i kælderen efter deres overtagelse af ejendommen den xx.xx. 2008. Ad. 2. <u>Skorstenens tilstand.</u> K.K.'s skorstensfejer har konstateret en sætningsrevne i skorstenen.
Klagers påstand:	Ad. 1. K.K. mener, bl.a. med henvisning til teknisk rapport (K.K.'s bilag 2), at forholdet med mulighed for vand i kælderen, samt den interimistiske reparation i kælderhjørnet brude være nævnt i tilstandsrapporten. Kravet er omkostninger til tætning af kældervæggene, dog såfremt ejerskifteforsikringen dækker skaden, kun selvriskoen på kr. 15.000,-. Der er endnu ikke kommet tilbagemelding fra ejerskifteforsikringen. Ad. 2. K.K. mener, bl.a. med henvisning til teknisk rapport (K.K.'s bilag 2), at forholdet med revnerne i skorsten burde være nævnt i tilstandsrapporten. Kravet er K.K.'s selvrisiko på kr. 15.000,-, idet ejerskifteforsikringen har anerkendt forholdet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. B.B. har henvist til, at der ved besigtigelsen ikke var tegn på direkte vandgennemslivning gennem kældervægge og at der i værkstedet, hvor den interimistiske reparation er udført, var effekter / reol m.m., hvilket også er nævnt i tilstandsrapporten, side 6, punkt 2. Ad. 2. B.B. har henvist til, at revner m.m. var skjult ved hans besigtigelse, dels er de nu først

	synlige efter at K.K. har fjernet tapet – puds m.m. på 1. sal, dels var revnerne i et skab og på loftet er skorstenen isoleret udvendigt med Rockwool.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. ----

Der kunne konstateres følgende:

Ad. 1.

Kælderen er en traditionel ældre kælder i en murermester ejendom fra 1930'erne.

Ved besigtigelsen var kælderen generelt i rå stand – betongulv og pudsede / støbte vægge, bortset fra et enkelt rum – der var "istandsat".

I værkstedet, der nu var delvis ryddet, bemærkedes en interimistisk beton-påstøbning i hjørnet – se billede 2.

Forholdet var tørt øverst, men nederst på væggen målttes forøget fugtværdier.

I vaskekælderen, hvor K.K. oplyste de ligeledes havde konstateret vandindtrængning, bl.a. ved fjernvarme-indføringen, var væggene ligeledes de oprindelige støbte kældervægge.

Ved besigtigelsen målttes ingen forøget fugt ved fjernvarmerørene, samt ved en mindre revne i øst-kældervæg, hvor K.K. oplyste de ligeledes havde konstateret vandindtrængning – se billede 3 – 4.

Med bl.a. henvisning til tidligere rapport / billedemateriale, samt K.K.'s oplysninger, er der dog ikke tvivl om, at der sker vandindtrængen i kælderen.

Ad. 2.

Skorstenen er den oprindelige.

På 1. sal bemærkedes en mindre skrå revne til venstre med videre forløb i skorsten – synlig nu, tapet m.m. var fjernet. Se billede 5.

I gangen i skabet var der en lodret / skrå revne mod skorstenen, se billede 6, samt i tagrum, hvor isoleringen på skorstenen var fjernet, ligeledes en revne.

Ad 1. Konklusion:	Ad. 1. En kælder fra den tid vil aldrig være fugtsikret på samme måde som efter dagens krav. Forholdet med vandindtrængning kan forsøges udbedret på 2 måder. 1. – Indvendigt fra. I værksted fjernes "betonpladen" og skønnet bagvedliggende revner kradses ud og pudses, samme løsning vælges ved øvrige "revner", hvor der er konstateret vandindtrængning. 2. – Kældervæggen behandles udvendigt fra. Dette vil være en mere optimal løsning, men stadig ikke nogen 100 % garanti. Denne løsning kan suppleres med etablering af direkte dræn, der ligeledes vil reducere risikoen for fremtidig vandindtrængning. (Udvendt dræn vil være en 100 % forbedring). Vedrørende forholdet i værkstedet har B.B. forevist billeder, der viste effekter m.m. i værkstedet – og ved kældervæggen, der "skjulte" forholdet ved hans besigtigelse, ligesom kælderydervæggene i værkstedet. Dette er ligeledes korrekt anført under punkt 2, side 6, under hvilke bygningsdele der ikke var tilgængelige. Forholdet her hører derfor klart under ejerskifteforsikringen. I vaskekælderen ses mindre revne under kældervinduet og ved rørgennemføringer almindelige pudsreparationer omkring rør. Ved revnen ses "løbere", der tyder på at der trænger vand ind gennem revnen. Syns- og skønsmanden vurderer at pudsreparationerne er de samme, samt at revner har været der ved B.B.'s besigtigelse, men kan ikke vurdere hvor meget / hvor lidt synlige løberne har været.
--------------------------	--

	P.t. målttes ingen forøget fugt – udover hvad der må forventes i en kældervæg. Ad. 2. For at udbedre forholdet og tætnes skorsten, vil det være nødvendigt at isætte Isokern. Hvor visuelt forholdet har været ved B.B.'s besigtigelse, blev dokumenteret af forviste billeder og heraf ses, at revnerne først er blevet synlige i værelset efter fjernelse af tapet m.m., ligesom der i tagrum har været isolering omkring skorstenspiiben. I skabet – se billede 6 – ses at der har været opsat hylder og det er syns- og skønsmandens opfattelse, at der derfor har været opmagasinering af en art – idet der er tale om et skab. Endvidere er det syns- og skønsmandens opfattelse, at den beskikkede generelt ikke skal åbne skabe m.m., bortset fra køkkenskabets under vasken, på grund af installationerne her. Derudover opfordres de sagkyndige til at kontrollere bagsiden af brusenicher, for eventuel fugt – herunder eventuelle skabe, men generelt er gennemgange af skabe ikke en del af Ordningen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ad. 1. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet i værkstedet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. I vaskekælder kunne revnen være nævnt, såfremt den blev set i en rå ældre kælder, dog kun med karakteren K1, såfremt der ikke registreres direkte fugt / vand herfra. Vedrørende risiko for "vand" i en kælder, vil det næppe være synligt ved en besigtigelse, hvorfor B.B. bl.a. skal forholde sig til sælgeroplysningerne. I punkt 2.5 har sælger oplyst vedrørende vand i kælderen: Ja – i forbindelse med defekt tagnedløb. Under punkt 9.1 er bl.a. nævnt, at der er

	foretaget kloakeftersyn, hvorfor B.B. ikke har haft skærpet opmærksomhed på eventuel risiko for vand i kælderen. Det skønnes derimod, ud fra antallet af vandindtrængning i kælderen efter købers overtagelse, at sælgers svar ikke har været helt korrekt. Ad. 2. Vedrørende revnerne er det syns- og skønsmandens opfattelse, at der er tale om et "skjult" forhold, hvilket til dels kan bekræftes med, at ejerskifteforsikringen dækker forholdet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ad. 1. Omkostningerne til en indvendig udbedring af revner m.m., skønnes til. Kr. 20.000,-. Omkostningerne til en udvendig behandling af kælderydervægge, skønnes til. Kr. 70.000,-. Ad. 2. Omkostningerne til isætning af Isokern, skønnes til. Kr. 18.000,-.
Ad 1. Forbedringer:	Ad. 1. 0 % forbedring. 50 % forbedring. Ad. 2. 50 % forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ad. 1. Ingen. Ad. 2. Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	