

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fugtig kældervæg mod syd. 2. Utæt hjørne i tagpap ved skorsten samt fugt i mur i stue. 3. Lyskassevange revnet fra soklen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let overskyet, 18 gr.
Øvrige forhold:	Klager oplyste, at der er tegnet ejerskifteforsikring med en selvrisiko på kr. 15.000.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Indklagede ønskede ikke på nuværende tidspunkt at drøfte forlig.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 1:	Fugtig kældervæg mod syd.
Ad. 1: Klagers påstand:	Kældermur mod syd er vægge opfugtet og med løst puds samt det lugter indelukket. Tapet er flere steder løst ved gulv. Klager oplyste, at hun er vendt tilbage til Danmark efter flere år i udlandet og havde den opfattelse, at hun kunne stole på en tilstandsrapport, idet alle fejl/mangler er anført.
Ad 1: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er ikke beskrevet fugt i kælderen, idet der sat en pæn tapet på alle vægge, som overalt var fuldklæbet til vægge.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Teknikrum: I teknikrum er der fugt på østgavl, ved skillevæg mod værelse, foto 1, i det sydøstlige hjørne ved gulv samt loft og hele den sydlige væg, foto 2 og 3. Der er områder med porøst og afskallet puds. Der er målt fugt på op til 42 %. Værelse: I værelse er der påsat plade på ydervæg. Alle overflader er tapetseret. Der er målt fugt på 34 % i begge skillevægge, som støder ud mod ydervæggen, foto 4-6. Der er porøst puds.

	Trapperum: I trapperum er der målt fugt på 32 % på ydervæg samt skillevægge, der støder ud mod ydervægge, foto 7 og 8. Alle vægge er beklædt med tapet. Gang: I gang er vægge udført i blank mur. Der er målt fugt ved gavl samt ved tagnedløb. Kælderydervægge er udført i beton, bortset fra væg i gang, hvor der er blankmursstenvæg. Der er ingen friskluftventiler, bortset fra oplukkelig vindue, som støder ud i lyskasser. Der fremgår af sælgeroplysninger, at der ikke har været konstateret fugtproblemer i kælderen, samt der ikke har været udført reparationer. Det fremgår af tidligere tilstandsrapport, at der forekommer fugtskjalde på nogle vægge. Der er foretaget opgravning mod syd. Her ses, at der er nedlagt en drænledning under lyskasser, foto 9. Om der er drænledninger under gulv ses ikke. Det ses, at udvendige vægge ikke er asfalteret, bortset fra lidt på soklen.
Ad 1. Konklusion:	Ejendommen er opført i 1968 med gængse materialer. Det er skønsmandens opfattelse, at den megen nedbør, der er kommet i løbet af efteråret, har forværret situationen.

	Det er skønsmandens opfattelse, at vægge altid har været lidt opfugtet, men nu er opfugtet ud over det normale i bygninger fra samme periode. Dette kan skyldes den megen nedbør samt brugeradfærd, hvor der måske ikke er blevet udluftet så meget som tidligere og hvor døre til de enkelte rum sandsynligvis tidligere har stået åben. Opfugtning af vægge skyldes udefrakommende fugt på grund af manglende asfaltering af kældervægge eller anden form for fugtstandsende membran på udvendig side.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige burde have bemærket i tilstandsrapporten, at vægge er opfugtet. Det vurderes dog, at vægge ikke har været opfugtet i samme grad som nu.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Væg mod syd samt gavl mod øst: Lægning af omfangsdræn i niveau med kældergulv, beklædning af vægge med drænplader incl. afdækninger, i alt kr. 52.000. Indvendig reparation af vægge incl. malerarbejde kr. 20.000.
Ad 1. Forbedringer:	Det vurderes, at udvendigt drænarbejde kr. 52.000 er en 100 % forbedring. Reparation af indvendige vægge vurderes ikke at være en forbedring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 2:	Utæt hjørne i tagpap ved skorsten samt fugt i mur i stue.
Ad. 2: Klagers påstand:	Skorstensvange i stue er opfugtet og tapet er ikke fastsiddende. Der er fugtskjolder på vægge.
Ad 2: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at der er utæt tagpap. Det fremgår, at der er afskallede sten, hvilket er årsag til fugt i skorstensvange.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Ved inddækning ved tagpap kunne der konstateres 3 huller ved tagpap/inddækning, foto 10-12. Der kunne konstateres afskallede sten samt defekte fuger på skorstensvange, foto 13 og 14. Indvendig er væg i stue ved skorsten opfugtet til over 40 % med porøst puds, foto 15.
Ad 2. Konklusion:	Det vurderes, at opfugtning i væg i stue ved skorsten skyldes dels defekt inddækning, dels defekte fuger samt afskallede sten. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er afskallede sten. Det ses, at der tidligere har været udskiftet sten på skorstenspiben, foto 16.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Defekte fuger er med overvejende sandsynlighed opstået efter udarbejdelse af tilstandsrapporten.

	Afskallede sten fremgår af tilstandsrapporten. Utætheder ved inddækning burde den bygningssagkyndige have registreret.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af defekte sten, omfugning af skorstenspipe, reparation af inddækning og reparation af puds i stue, kr. 10.000.
Ad 2. Forbedringer:	Det vurderes, at omfugning er en forbedring og udgør kr. 6.800.
Klagepunkt 3:	Lyskassevang revnet fra soklen.
Ad. 3: Klagers påstand:	Lyskassevangen er revnet fra soklen, hvor der er risiko for indtrængende vand.
Ad 3: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdet fremgår af tilstandsrapporten.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Lyskassevange er revnet fra soklen/kældervæggen, foto 17 og 18. Forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.