

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 8204

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1): Fugt-vandskade i kælderetage; ikke nævnt i TR 2): Hoveddør og bryggersdør med skader i finér 3): Sålbenk mod stue flækket/løs 4): Tagrende v. kælderør ikke fastholdt i rendejern 5): Under radiator i køkken fugtskjold. Gulv i stuen gynger. 6): Skorsten udvendigt afskallet og indv. frostskaade i puds. 7): Råd i stolper i overdækket terrasse.
Klagers påstand:	<u>Pkt. 2 - 7</u> : er ikke nævnt i tilstandsrapporten. <u>Pkt. 1</u> : Ingen bemærkninger til, hvad der er sket i kælderen; bl.a. forklaring til slanger fra vægge til afløb. Ved overtagelsen 01.08.08 stod der diverse byggematerialer fra renovering af gulv og vægge. Der var tydelig tegn på reparation af klinker på gulv.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	<u>Pkt. 1</u> : Ved ny besigtigelse xx.xx.08 var kælderen tom. Der var nye klinker og ny vægbehandling. Der var ingen tegn på fugtskade i ydervægge og gulv. Ingen tegn på partiel udskiftning af klinker.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, let vind, skyet.
Øvrige forhold:	Den gældende TR er "fornyelse" af udløbet rapport xx pr. xx.xx..07 udført af samme BB. Der er flere afvigelser fra rapport til rapport.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1: Kælderetage med vandskade:	Enfamiliehus opført 1966. Tilbygning af kælder i 1973/74. Påbygning på kælderen af boligtilbygning i 1979 ----- Ydervægge i kælder er påført pudslag ca. 1 m over gulv. Alle vægge incl. trapperum er pudset/overfladebehandlet. Ydervæg i trapperum og væg mod kælderrum er fugtige og har afskallet maling/puds og partielt alkalisk udblomstring (salpeter) På ydervægge i kælderrum ses partielt begyndende "blærer" Gulv med klinker. Ca. midt i rummet buer gulv opad. Ved betrædning "skvulper det"; idet der må stå vand tæt op under belægningen. Partielt ses spor af okkerholdigt vand op mellem klinker. Ca. midt på gulvet er fuger mellem klinker afvigende fra øvrige fuger (hvide) som tegn på reparation. 5 steder i rummet er der ført rør ind gennem ydervægge ca. 5 cm over gulv. Haveslanger er herfra lagt langs vægge hen til gulvafløb.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes, at vægge er efterbehandlet med fugtstandsende produkt. Det bevirker imidlertid, at vand/fugt udefra presses højere op i vægge. Klinker skydes opad ved vandtryk. De hvide fuger tyder på udført partiel reparation af klinker. (Underkonstruktionen kendes ikke). Formål/funktion af "slangesystemet" er uforklarligt. Såfremt hensigten er at aflaste omfangsdrænet (hen til pumpebrønd i udhus), kan dette ikke ske, da omfangsdræn skal ligge under gulvniveau. Iflg. tegning ligger det 23 cm lavere end gulvniveau. Sælger har i spørgeskema oplyst, at der (efter 1996) har været tvist eller retssag vedrørende: "<i>fugt i kælder-påklage</i>". KK har ladet udføre slamsugning fra pumpebrønd ind mod dræn. Det er ukendt, hvorledes omfangsdræn, tagvand og faskiner er udført og fungerer. Den egentlige årsag til vand/fugtproblemer er ikke undersøgt og ligger udenfor denne skønsforretningen.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	KK + BB er enige om, at kælderen hhv. i marts/april og pr. xx.xx.08 fremstod helt tømt med intakte vægge og gulv og uden tegn på reparation på gulvet. De omtalte byggematerialer var ikke til stede dengang. (Det var de imidlertid, da KK overtog huset pr. xx.xx.08). Det må derfor antages, at der ikke har været visuelle tegn på skader pr. xx.xx.08. BB oplyser, at der ikke var kontakt til sælger ved denne besigtigelse. Efter omstændighederne burde der være udført fugtmåling og bankeprøve på gulv-vægge til sikring af, at tidligere fugtskader er helt udbedret. Det er skønsmandens opfattelse, af BB skal forholde sig til "slange-systemet": - hvad der er årsag/funktion og i relation til oplysning om, at der tidligere har været tvist/retssag om fugtskade. Ligeledes bør BB forholde sig til sælgers fejl ved svar på pkt. 2.5 + 2.7. BB beskriver hovedhus som "<i>overordnet i ganske god tilstand</i>", hvilket også må omfatte kælderen efter istandsættelsen.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Årsag til vandskade-problemet er ukendt og kræver avancerede undersøgelser. Undersøgelse og udbedringer kan blive betydeligt over kr.100.000.- Ejerskifteforsikring xx har godkendt dækning af udgift til retablering af gulvklinker; med fradrag for selvrisiko. Udskiftning af klinkegulv med bortkørsel etc. skønnes til kr. 20.000.-
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2: Hoved- og bryggersdør:	Begge yderdøre lukker stram og er med skævhed i dørene. Finér-beklædning er løsnet og fugtpåvirket langs underkanter.
Ad 2. Konklusion:	Opbygning af døre (skønnet fra 1966) er ukendt. Nedbør udefra og temperaturpåvirkning indefra skønnes væsentligste årsag.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ikke oplyst i TR. Skaden skønnes at have været til stede for 9 mdr. siden. "K 2" skade, da der er mindre funktionssvigt.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Partiel reparation og justering af karme/dørplader skønnes i alt til kr. 6.000.-

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Sålbenk defekt:	Sålbenk af skiferplade til vindue mod stue (sydside) ligger løs, (foto 18). Pladen har begyndende delaminering, (lagdeling) Foto 19).
Ad 3. Konklusion:	Frostpåvirkning vil på sigt nedbryde pladen. Utæthed langs karmparti giver risiko for nedsivende fugt.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I TR nævnes pkt. 4.4: "K1-sålbenke på nordside har fugebrud under sålbænk". Der er ikke sålbænke mod nord; (fejl af verdenshjørner). Ovennævnte sålbænk ses ikke beskrevet. Risiko for nedsivning er "K 3".
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af skiferpladen kr. 2.500.-
Ad 3. Forbedringer:	Ukendt om plader er fra opførelsen eller senere renovering. Forbedringsværdi ca. 20%.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Tagrende:	Tagrende langs tag over kældertrappe er ikke "klikket" ned i holdere på den sidste meter (foto 23+24).
Ad 4. Konklusion:	Som tagrende er nu, er der god hældning mod afløb. Den manglende fastholdelse kan skyldes, at der vil opstå svagt bagfald, ved korrekt fastholdelse i rendejern.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	TR nævner det ikke. Det kunne være angivet med "K-1" og bemærkning om risiko for bagfald.
Ad 4. Overslag over udbedrings-udgifter incl. moms:	I tilfælde af bagfald skal rendejern flyttes. Kr. 500.-

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. A: Fugtplet i køkken: B: Gyng i stuegulv:	A: I køkken under radiator er finér på gulvbrædder letter opbukket pga. fugtpåvirkning; skønnet fra før udskift af radiatorventil. B: Gulv i spiseafdeling giver efter ved betrædning ca. ud for vitrineskabe. Skabe "gynger".
Ad 5. Konklusion:	A: Udsivning kan over nogen tid have opfugtet lamelparket således, at finéren har sluppet vedhæftning i begrænset omfang. Gulv i køkken fremstår med spor af udført afslibning. B: Der skønnes lagt nyere lamelparket som "svømmende gulv" på oprindeligt gulv. Der kan ofte være mindre nedbøjning, men understøtning skønnes ikke korrekt.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	A: Det er pt. ukendt, hvorledes køkken var møbleret samt, hvorvidt det var umiddelbart tilgængeligt. Det forventes at BB er generelt opmærksom på risiko for denne type skader under radiatorventiler. I det aktuelle tilfælde kan "K-1" anvendes. B: Tidligere møblering er ukendt. Ved almindelig betrædning på frie gulvarealer kunne en vis fjedring måske være mærket og udløse "K1-K2".
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	A: Finérstave skønnes ikke løsnet helt og forventes at kunne eftergås med lim/slibning. Kr. 2.000.- B: Afhjælpning kan evt. forsøges ved specialmetode udført af

	specialist, kr. 3.000.- . Alternativ skal parketgulv optages/genlægges i nødvendigt omfang, Ca. Kr. 15.000.-
Ad 5. Eventuelt:	

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6: Skorsten med frostskeer:	I tagrum er pudslag på den murede skorsten porøst og afskallet. Udvendigt ses fugeudfald og partiel frostsprængning af mursten. .
Ad 6. Konklusion:	Skadet puds i tagrum kan være opstået pga. utæt inddækning af skorsten i tag. Iflg. sælgeroplysning pkt. 8.1 er taget udskiftet for ca. 2 - 3 år siden. Det skønnes derfor, at skaden er stoppet i forbindelse med tætning af tag. Foringsrør i skorsten er evt. fornyet i forbindelse med udskift af kedel i 2005. Evt. utæthed, - som årsag til skade i fuger/mur, - kan da være udbedret.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	TR pkt. 8.16 angiver " <i>K-1 - skorstenshat har lidt udvaskning i top</i> ". Frostskeer i mur/fuger skønnes i et vist omfang at have været der for 9 mdr. siden. (KK oplyser, at der for et par uger siden er sket yderligere afskalning). BB har bemærket skorstenshatten, derfor vanskeligt at afgøre, i hvilket omfang der var skader i murværk. Skade i tagrum "K 1", da det skønnes ældre skade. Skade i mur/fuger "K 2"
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Oppudsning af skorsten i tagrum kr. 2.000.- Skorstenspipe renovering fra stige kr. 6.000.- Udføres i forbindelse med andet murerarbejde i kælderen.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen ved reparationsarbejde
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7: Stolper i overdækning med råd	Overdækning med 3 stk. stolper ned i terræn. De 2 frie stolper er stærkt nedbrudt ved råd ved overgang til terræn.
Ad 7. Konklusion:	Risiko for kollaps af overdækning.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	TR angiver ikke de sekundære bygninger, trods bemærkning til pkt. 4 (side 6). Dette er i sig selv en forsømmelse. "K2" skønnes dækkende for skade i simpel konstruktion.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af 2 stk. stolper kr. 4.000.-
Ad 7. Forbedringer:	Ud fra generelt tilstand skønnes forbedring at udgøre 50 %