

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9095

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	Fugtproblemer i kælderetage, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	BB har ikke forholdt sig til fugtproblemer og årsager hertil i den udførte TR. Havde jeg kendt problemer, ville jeg have forhandlet et berettiget nedslag i købsprisen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB var ikke til stede og har ikke kommenteret yderligere. XX har på vegne af BB bemærket, at kælderetagen ikke fremstår væsentligt anderledes, end det kan forventes i huse af samme alder/konstruktion. Kælderkonstruktionen er ikke udført med henblik på anvendelse til boligrum. Klager har boet i huset ca. 5 år uden at have haft gener. Disse er først bemærket ved destruktive undersøgelser af specialfirma med henblik på udførelse af energibesparende foranstaltninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, regndis efter nogle dages skiftende regn – og stormvejr, + 6 - 8 °C.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikring har afslået dækningen af de anmeldte forhold. Forhold ved Energimærke indgår ikke i syn - og skønssagen. KK fremviste ved skønsforretningen de forhold, som klagen omfatter således:

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1: Kælderetage med fugtproblemer:	Huset er opført 1935 med fuld kælderetage som beskrevet i <i>bilag 2</i> og som vist på fotos 1 + 2 + 3 + 4. Sokkel over terrænhøjde er beklædt med natursten på beton, (foto 16 + 25). Kælderetagen er indrettet med bad-vaske-fyrrum samt øvrige rum af karakter "opholds-boligrum". KK oplyser, at kælderen ved fremvisning i 2005 fremstod i almindelig møbleret stand som ophold for sælgers datter og kontorfunktion for daværende sælger. -----
Indvendige vægge:	Der er fremlagt oprindelig tegning af kælderplanen i <i>bilag 2</i>: <u>a): Depotrum under trappe:</u> Spor af alkaliske udblomstringer og afskallet puds fra grundfugt. Trods manglende ventilation fremstår rummet uden "mug-lugt" eller skimmel, (foto 5). <u>b): Rum under verandastue:</u> Ydervæg i "buen" er på et tidspunkt beklædt med præ-fab plader af gips/foamisolering på afstandslister. (foto 6 + 7). Gulvbelægning er korkfliser på beton, som er dækket med væg-væg tæppe. KK har påbegyndt udskiftning af karmpartier og nedtaget inddækning - vindueskarm. Det kan således ikke vurderes, hvorledes indfatning af beklædning/vinduer har fremstået i 2005. Der måles d.d. ikke afvigende fugt i vægflader/paneler. Indbyggede skabe med reoler i området omkring skorsten til udvendig pejs (foto 8 + 23 + 24). Ydervæg incl. skorsten har spor af afskalning og fugt i begge skabes bagside. (Skabe er p.t. tomme). <u>c): Stort rum, (tørre-rullestue):</u> En del af ydervæg har KK ved ejerskiftet rensat og påsat glasvæv/maling, (foto 9 + 13). Resten af væggen står ubehandlet; der er nu nedtaget radiator (foto 14). Det skønnes, at der har været et indbygningsskab i hjørnet (foto 10 + 11). Vægflade med væv fremstår med ujævn overflade og partielt med "buler", hvor væv har sluppet vedhæftning (foto 13). Øvrig væg har partielt nederst afskallet pudslag (foto 10 + 11). Fugtmåling viser d.d. forhøjet fugt langs gulv ca. 30 cm opad; herefter lettere fugt partielt op til ca. ud for terrænniveau.

Udvendige vægge:	<u>d): Vaskerum:</u> Mindre parti med afskallet puds/maling (foto.14). Ved indvendig væg mindre afskalning (foto 15). <u>a): Indgangstrin:</u> ud for depotrum: Der er ikke synlige tegn på utæthed i granittrin ved indgangspartiet (foto 1). Terrænet er jævnt. <u>b): Verandastuen</u> er en buet vindueskonstruktion (foto 3 + 19) med åben lyskasse i betonvanger. Pga. stilladsgrej ses kun del af lyskasse (foto 20 + 21). Hele lyskassen kan ses i <i>bilag 2</i>, foto 10 + 11. Betonvanger er knækket pga. frost/sætning af ældre dato. Et lille rør er fra bunden ført ud gennem læmur til vejsiden (foto 26). El.-installation til havebassin skønnes ikke korrekt udført. På hver side af verandaen sker afvanding af tag ved nedløbsrør tæt på sokkel (foto 3 + 19). Til havesiden er rør midlertidigt aftaget (foto 18), men ses i <i>bilag-2</i> foto 6. Vand løber ud på terræn ved pejs (foto 18) og via en rende hen i lyskassen (foto 22). <u>c + d):</u> Langs haveterræn fremstår naturstenssokkel visuelt intakt, (foto 25). Der ses ikke sætningsrevner eller andre indikationer på årsag til fugt indvendigt.
Ad 1. Konklusion:	Huset er opført uden anvendelse af omfangsdræn. Det vides ikke, om betonstøbning er sket med den ene side direkte mod jord eller i dobbelt forskalling. I sidste tilfælde ville man dengang have påført ydersider et fugtstandsende produkt. Periodevis fugttilgang er forventeligt gennem årene. Korkfliser på betongulve af ældre dato fremstår uden synlige tegn på periodevis grundfugt nedefra og har været dækket af væg-væg tæpper. Fugtproblem ved verandastuen og omkring skorsten (udendørs pejs) skyldes væsentligst, at tagnedløb på begge sider kan lede vand ind mod sokkel. Revner i vanger til lyskasse giver indsvivende vand, ligesom det må formodes, at det lille afløbsrør nemt tilstoppes med blade /slam.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den TR, som indgår i sagen har ikke bemærkninger til de enkelte bygningsdele; kun generel bemærkning: <i>"pæn og velholdt bolig"</i>. Det er vanskeligt nu – 5½ år senere - at vurdere, i hvilket omfang gulve og kældervægge har været synlige for BB. Ligeledes, om der i kælder-etagen var mærkbare tegn på fugt, mug, skimmel.

	Det skønnes, at den uheldige afvanding af verandastue og lyskassens tilstand ikke har ændret sig gennem flere år; og burde derfor være bemærket med karakter K3 = risiko for andre bygningsdele.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Omfangsdræn og andet udenfor bygningen indgår ikke i TR. Ændring af afløb og reparation af lyskasse således, at ejendommen ikke lider skade fra tagvand skønnes muligt at udføre for kr. 50.000.-
Ad 1. Forbedringer:	Den samlede forbedring i forhold til alder/konstruktion skønnes 70 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Den omtalte TR er udført i <i>version 5.0</i> , som ikke nævner omfangsdræn i sælgerskema.