

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/07211

Besigtigelsesdato:	Onsdag den 21.11.2018.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Negativ sokkelhøjde i hele huset. Terrændæk i stue ligger mellem ca. 30-40 cm under omgivende terræn. Risiko for fugt- og skimmelrelaterede personskader/helbredsskader. - Efter køb af bolig opdagede vi fugt i nedre del af væg nogle steder i stuen, samt fugt på betongulv enkelte steder i nærheden af ydervægge. - Tilstandsrapporten burde i høj grad have advaret købere om problematikken i den negative sokkelhøjde der teknisk set gør stueplan til kælder, og øger risiko for fugt- og skimmelrelaterede personskader/helbredsskader. 2. Terrænfald ind mod huset forstærker fugtpåvirkning omkring den negative sokkel. Foran hoveddør er terrænfald direkte ned mod dørens bundkarm. Risiko for fugtskader gennem hoveddør. Risiko for fugtskader i ydervægge, sokkel samt indvendig bagvæg. 3. Der er monteret nye tilbageliggende vinduer – enkelte uden sålbænk eller anden konstruktion til bortledning af nedbør. Ingen drypnæse. Risiko for opfugtning af murværk.
Klagers påstand:	1. Udbedring af fundament: 10.000 kr/m + moms, for 20 m = kr. 250.000. 2. Udbedring af terræn: kr. 125.000. 3. Udbedring af vinduer med manglende sålbænk: kr. 6.250. Totalt krav: kr. 381.250.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS forklaring fremgår af skrivelse af 04.10.2018, hvori B.S afviser klagerne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	+4°C, tørvejr.
Øvrige forhold:	KL har efter BS besigtigelse udskiftet nederste halve meter vægbeklædning rundt i stuen. KL havde skåret 5 huller i beklædningerne samt fjernet beklædning under døre til entre og køkken.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. : Negativ sokkelhøjde i hele huset. Terrændæk i stue ligger mellem ca. 30-40 cm under omgivende terræn. Risaiko for fugt- og skimmelrelaterede personskader-/helbredsskader. - Efter køb af bolig opdagede vi fugt i nedre del af væg nogle steder i stuen, samt fugt på betongulv enkelte steder i nærheden af ydervægge. - Tilstandsrapporten burde i høj grad have advaret købere om problematikken i den negative sokkelhøjde der teknisk set gør stueplan til kælder, og øger risiko for fugt- og skimmelrelaterede personskader-/helbredsskader.	Det kunne konstateres at stuegulv ligger under terræn som følge af at oprindelige stuegulv er blevet udgravet for at opnå større rumhøjde/-gulvisolering. SS målte en gulvplacering på op til ca 33 cm under terræn. Udvendigt kunne ses, at der var udført grundmursplade samt en stribe med søsten op til ydervæggene bortset fra østgavlen og på en del af sydfacaden ud for entre og bad, hvor der er terrassefliser. På sidstnævnte områder ligger gulv ikke under terræn. Inde i stuen var der ikke visuel fugt eller skimmel at se på gipsvæggene. Under radiator ved markering "Nord 1" (se plantegning) kunne ses en spånpladevægbeklædning som vurderes at have været tilstede ved BS besigtigelse. Denne spånplade viste ikke tegn på fugtskade. Via de af KL skårne huller kunne det konstateres at der findes fugtig jord i forbindelse med sokkelstenene og ind under entre- og køkkengulv er der ret fugtig jord.
Ad 1. Konklusion:	Med baggrund i det sette samt parternes billeder vurderes det ikke at der har været synlige skader at se den 12.09.2017. Der er udført fugtspærre langs ydermurene og denne vil almindeligvis være vanskelig at udføre tæt uden på et kampestensfundament. Det vurderes dog at være lykkedes så vidt at den indtrængende fugt har været i en størrelsesorden så almindelig opvarmning har kunnet holde fugten væk. BS besigtigede huset den 12.09.2017 og KL kom til huset den 16.02.2018. BS's gennemgang omfatter ikke destruktive indgreb.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har ingen registreringer i forbindelse med gulvhøjder i forhold til terræn og da det vurderes, at der ikke var synlig skade på besigtigelsesdagen, da skulle der ikke noteres noget her. Men under pkt. 4.2 burde anføres som anført under vurderingen. Under pkt. 2.1 Facader/gavle har BS registreret: K2: Revner i murværk ses ved det nordvestlige hjørne, øst og vest på hovedhus. Note: Der er risiko for fugtindtrængning i murværket.

	Under pkt. 2.1: Facader/gavle har BS registreret: K2. Revner ses i murværk mod syd på hovedhus. Note: Der sker fugtindtrængning i murværket. Under pkt. 2.1: Facader/gavle har BS registreret: K2. Stedvis er der løs puds i murværk mod nord, øst og vest på hovedhus. Note: Der er risiko for fugtindtrængning i murværket. Under pkt. 4.2 Sokkel har BS registreret: K1. Sokkelpuds er partielt løs i det nordøstlige hjørne på hovedhus. Note: Løs sokkelpuds øger risikoen for fugtindtrængning. BS vurderes således på anden vis at have gjort opmærksom på risikoen for fugt i vægge.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Følgende vurderes at skulle anføres: Pkt. 4.2 Sokkel. K3. Der ses lav sokkelhøjde rundt om huset. Sokkelgrundmursplade med af-dækningsskinne er placeret i ca. terrænhøjde. Note: den lave sokkelhøjde giver risiko for opfugtning/opsprøjt på murværk. Pkt. 2.1 Facader/gavle. K1. Der ses generelt revner i murværk rundt om huset, som kan tillade fugtindtrængning i vægge. Note: Da sokkel består af kampesten, må man forvente at vægge vil revne tid til anden.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter til etablering af sokkelkant i form af inddækning rundt om huset skønnes til kr. 18.000.
Ad 1. Forbedringer:	Der vurderes ingen egentlig forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. : Terrænfald ind mod huset forstærker fugtpåvirkning omkring den negative sokkel. Foran hoveddør er terrænfald direkte ned mod dørens bundkarm. Risiko for fugtskader gennem hoveddør. Risiko for fugtskader i ydervægge, sokkel samt indvendig bagvæg.	Det kan konstateres at der er terrænfald ind mod sydfacaden med hoveddøren. Til højre for hoveddøren er der afløbsrende, men ikke foran døren. Til venstre for hoveddøren er der stenrende.
Ad 2. Konklusion:	Situationen vurderes at kunne medføre indtrængen af nedbør/sne/slud ved døren og ind i entre samt opfugte murværket. Situationen vurderes at skulle registreres.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS har ingen registrering af situationen.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 4.1: Udvendigt terrænfald burde anføres: K3 Fliseterræn på sydsiden, foran hoveddør har hældning ind mod huset. Note: Der er risiko for vand på vægge og ind gennem dør.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter til etablering af afløbsrende foran hoveddør skønnes til kr. 5.000.
Ad 2. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. : Der er monteret nye tilbageliggende vinduer - enkelte uden sålbænk eller anden konstruktion til bortledning af nedbør. Ingen drypnæse. Risiko for opfugtning af murværk.	Det kan konstateres at der findes 4 vinduer uden betonsålbænk eller metalsålbænk. 2 af vinduerne uden sålbænk har ikke nedad skrå fals og vinduerne er placeret ned mod murværket uden fuge under.
Ad 3. Konklusion:	Der er ingen regel om at der skal være sålbænk, men løsningen uden underliggende fuge i kombination med manglende skrå fals kan medføre opfugtning og dermed råd i vindueskarmtræ, hvor det bør registreres.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke registreret situationen.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt 3.2 bør anføres: K2. 2 vinduer ved terrasse mod syd er monteret uden mulighed for afledning af nedbør. Note: Manglende skrå kant og fuge under giver mulighed for opfugtning og råd i vindue.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter skønnes til kr. 4.000.
Ad 3. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.