

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der er terrænfald mod bygningen ved terrassen mod vest, hvilket giver vandindtrængning i kælder.
Klagers påstand:	Forholdet burde være anført i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede afviser, at tilstandsrapporten ikke skulle være retvisende jfr. mail af 05. oktober 2020 til Disciplinær- og Klagenævnet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	- 5 °C, halvskyet.
Øvrige forhold:	Der er rettet henvendelse til ejerskifteforsikringen — — som iflg. klager ikke er færdig med at behandle sagen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Der er terrænfald mod bygningen ved terrassen mod vest, hvilket giver vandindtrængning i kælder:	Der er anlagt en 20 m² stor terrasse mod vest af 5-6 cm tykke betonfliser. Fliserne har svagt fald ind mod bygningen, ca. 1 cm/ m, og der er også en 1,5 cm dyb lunke 30 cm fra husets sokkel. I soklen /kældervæggen mod vest, som har overkant ca. 6 cm over fliseoverkanten, er der en lodret revne og et mindre felt med løs oversidepuds. Der var ingen udvendig overfladebehandling at se, og det er der heller ikke foreskrevet i tegningerne fra byggesagsarkivet, ligesom de heller ikke foreskriver omfangsdræn. Tagnedløbsbrønd mod vest er udbedret på sælgers regning i marts 2020. Indvendigt var der iflg. parterne foretaget renovering af klager af kælderrummet mod vest. Tidligere vægbeklædning var fjernet og vægoverfladen renoveret, ligesom der var lagt nye klinker på gulvet. Der var ingen skader at se, og der blev med en Elma DT 128 fugtmåler kun målt op til 23,7 % fugt i betonvæggen, og det må betegnes som tørt. Iflg. klager har der siden overtagelsen i marts 2020 været fugtindtrængning 2 gange ved den vestlige væg ved gulvet i hjørnerne mod syd og nord.
Ad 1. Konklusion:	Da kælderen er opført i 1962-63 kan det ikke forventes, at den er vandtæt og slet ikke, når den ikke er fugtbehandlet udvendigt. Det første bygningsreglement udkom i 1961 og foreskrev fugtbehandling af kældervægge, men da tegningerne er udført i 1961, er ansøgningen formentlig indsendt inden reglementets ikrafttræden, hvorfor der ikke skønnes at være begået noget lovbrud m.h.t. fugtbehandling. Der vil komme fugtpåvirkning af kældervæggen udvendigt, og dette både fra terrænet og fra vand på den 2 etager høje bygningsfacade. Den svage hældning på terrassen skønnes kun at have mindre indflydelse på dette. Hovedårsagen til fugtindtrængningen må antages at være utætheder mellem kældervæg og kældergulv.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under punkt 4.2 Sokkel anført med karakteren K1: "Stedvise revner ved seklerne, se især ved vestfacaden". Under pkt. 5.4 Indvendia beklædnina er der med karakteren K3

	anført: "Der er monteret let beklædning i det store kælderrum, målt 32% fugtighed ved bunden mod naboen.... Note: Fugt kan skyldes kondens på en uisolaret væg, eller at fugt trænger gennem ydervæggen..." Det svage fald på terrassen ind mod bygningen er ikke anført, men det er heller ikke meningen, at den bygningssagkyndige skal nivellere arealet med et måleinstrument, men blot skønne ved en visuel betragtning.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under punkt 4.1 Udvendigt terrænfald kunne anføres: K3. Der er svagt fald på terrassebelægningen ind mod bygningen. Note: Der er risiko for fugtophobning ved bygningen samt ekstra fugtpåvirkning af kældervæg og dermed fugtindtrængning.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omlægning af terrassen med svagt fald bort fra huset og etablering af Aco-drain samt tilslutning til kloak skønnes at koste kr. 18.000 inkl. moms. Frigravning af kældervæg med overfladebehandling og drænplader samt omfangsdræn i niveau med kældergulv skønnes at koste kr. 25.000 inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Omlægning af terrassen med nyt Aco-drain skønnes at have en forbedringsværdi på 50 % eller kr. 9.000, mens fugtisolering og dræn ved kældervæggen har en forbedringsværdi på 100 % eller kr. 25.000.
Ad 1. Eventuelt:	Intet.