

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12080

Besigtigelsesdato:	09-08-2012 kl. 09.00.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fugt i kælderen er langt værre end forventet, idet der i perioder løber blankt vand hen over gulvet.
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at tilstandsrapporten giver et retvisende billede af de konstaterede forhold, idet der i perioder fra september til marts er blankt vand på kældergulvet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede mener ikke, at der på tidspunktet for gennemgangen var tegn på jævnlig fugtindtrængning i større mængder og henviser til brev til Disciplinær- og Klagenævnet af 02-07-2012.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, 20 °C.
Øvrige forhold:	Det aftaltes, at klagers kloakmester inden 14 dage skulle undersøge drænforholdene og fremkomme med en rapport herom, hvilken er modtaget den 18. september 2012.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Fugt i kælderen er langt værre end forventet, idet der i perioder løber blankt vand hen over gulvet.	Ved gennemgangen var gulvet tørt, men iflg. klager er det i det nordøstlige kælderrum, hvor der er blankt vand i perioder i vinterhalvåret. Vandet kommer ved den sydlige skillevæg ved trappen og løber hen over gulvet til det nordlige gulvafløb. Klager oplyste, at også det sydvestlige kælderrum har været vådt enkelte gange. Ved gennemgangen var der monteret en delvist fastgjort metalskinne på gulvet ved skillevæggen, og under denne sås en sprække mellem gulv og væg. Endvidere var der begyndende råd i trappens inderste vange, og klinkegulvet havde okkeraftegninger. Gulvet i det sydøstlige kælderrum var hævet ca. 15 cm, hvilket gav et spring i døråbningen, og også det nordvestlige kælderrum havde et påstøbt slidlag, som gav et højere niveau end det nordøstlige. I det sydvestlige kælderrum var der fugt forneden i det sydøstlige hjørne og skjolder på skillevæggen ved fjernvarmeinstallationerne. Udvendigt var der fald bort fra bygningen ned mod en å ved havens nordlige afgrænsning, og tagnedløbet sluttede på terræn ca. 1,5 m fra bygningen. Nord for bygningen var der en drænbrønd, hvor røraflutningerne gav indtryk af ikke at være professionelt udført. Den efterfølgende udførte drænundersøgelse, viser at der er udført omfangsdræn, lidt under kældergulvsniveauet, men at gulvafløbet i kælderen er tilført drænet, og at drænet afledes via gravitation til åen, som må forventes at have højere vandstand end gulvet i vinterhalvåret.
Ad 1. Konklusion:	Det må skønnes, at grundvandsstanden under huset er højere i vinterhalvåret end det anlagte drænsystem med fald til åen kan afhjælpe. Der kan endda være risiko for at vandet stuver tilbage fra åen og forværrer fugtproblemerne i kælderen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Gennemgangen er foretaget i maj måned, hvor der formentlig ikke har været større fugtproblemer ligesom ved åstedsforretningen i august. I tilstandsrapporten er der under pkt. 2.2 anført med karakteren K2: "Nogen fugtudslag, mindre pudsafskalninger samt nogen salpeterudtræk på ydervægge i kælder". Under 7.2 er der med karakteren K1 anført: "Svagt begyndende blødt træ i bund af kældertrappe". Endelig er der under 8.6 med karakteren K1 anført: "Tagnedløb mod nord er ikke ført til afløb".

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	Sælger har oplyst i pkt. 2.5, at "Der har trængt vand ind ved kældertrappe. Ved kraftigt tøbrud" og i pkt. 2.6. "Der har været konstateret fugtproblemer ved kældergulv kant". Da bygningen er fra 1957, må det forventes, at der ikke er udført fugtspærre på kældervægge og -gulve, og dermed mindre fugtproblemer, men ikke at der jævnligt står blankt vand på gulvet i vinterhalvåret. BB skal ikke undersøge udvendige kloak- og drænsystemer og kan ikke ud fra sælgeroplysningerne og de konstaterede forhold udlede, at der er udsædvanligt store fugtproblemer i kælderen i hele vinterhalvåret. Der kunne dog være spurgt ind til sælgers oplysning i pkt. 2.5 og 2.6, ligesom gulvspringene burde være kommenteret. Endelig burde afslutningen af tagnedløbet mod nord være givet karakteren K3, da tagvand skal føres mindst 5 m bort fra bygninger med kældre.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Hvorvidt drænsystemet er tilstrækkeligt til at imødegå grundvandsstigninger uden at der etableres dræn under kældergulvet, er vanskeligt skønne, men da der ikke er større fugtproblemer i de 2 kælderrum med 10-15 cm højere beliggende gulv, medregnes der ikke udgifter hertil. Men der bør etableres en pumpebrønd, så grundvandet kan afledes og ikke kan ledes tilbage fra åen, ligesom gulvafløbet i kælderen bør tilsluttes spildevandsinstallationen, gulvfugen bør udbedres epoxymørtel og elastisk fuge og tagnedløbet mod nord tilsluttes regnvandssystemet. Skønnede udgifter ekskl. gulvdræn er kr. 50.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.