

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 15153

Besigtigelse d.	14. december 2015.
Ejendommen :	xx
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	xx
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/S.S.)	xx
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud) :	1. xx.

Allerød den 19.12.2015.	Navn: xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Flisegulvet i vaskerum 13 m² bevæger sig. 2. Optrængende vand og fugt på ydervægge i 11 m² kælderværelse. 3. Lunker i tagrende mod vest over havestue. 4. Omfangsdrænet er ikke korrekt udført.
Klagers påstand:	Udbedring af mangler og udførelse af forebyggende udbedringer. Kr 193.687,50 incl. moms.

Den bygningssagkyndiges forklaring:	Huset er i god stand og afviger ikke negativt i forhold til tilsvarende huse af samme årgang og med samme byggesæt. Skjulte bygningsdele skal ikke undersøges. Erstatning afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet, tørt og -4°C.
Øvrige forhold:	Ovennævnte klagepunkt 4 blev fremført ved syns- og skønsforretningen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Flisegulv i vaskerum bevæger sig.	Flisegulvet i vaskerummet står i spænd, buer op og har svigtende vedhæftning. Dette mærkes tydeligt ved gang hen over gulvet. Der måles forhøjet fugtighed i hele gulvet. Der er tale om et sjældent forekommende fænomen. (Foto 3 og 4).
Ad 1. Konklusion:	Gulvfliserne i vaskerummet skal skiftes og fuldklæbende fastgøres til betongulvet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har alene bemærket generelt forekommende forhøjet fugt i kældervægge. Det er en fejl, at bevægelserne i gulvet i vaskerummet ikke er bemærket.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ifølge bilag 5 er der indhentet tilbud på udskiftning af fliserne på i alt kr. 21.437,50. Ifølge bilag 5 erstattes dette gulv af ejerskifteforsikringen, dog med fradrag af selvrisiko kr. 5.000,-. KK's krav er således betalingen af selvrisikobeløbet.
Ad 1. Forbedringer:	Der skønnes ingen forbedringer forbundet med udbedringen af dette klagepunkt.
Ad. 2. Optrængende vand og fugt i vægge i Kælderværelse.	I værelse i kælder måles stærkt forhøjet fugt i kældervægge op til jordniveau samt i kældergulvet. Der er spor i flisefugerne efter optrængende vand. (Foto 5). Fugten i kælderenes øvrige vægge/mure er samtidig kontrolleret. Der er målt forhøjet fugt i gulvene og i væggene op til jordniveau. (Foto 6 og 7).
Ad. 2. Konklusion.	Såfremt kælderen skal anvendes som tør kælder med beboelseslignende anvendelse, vil det kræve etablering af komplet omfangsdræn, fugtbeskyttelse af væggene med f.eks. Platon grundmursplade og udvendig varmeisolering med polystyrenskum plader.
Ad 2. Fejl og forsømmelser.	BB har under pkt. 5.2 med K1 anført: <i>Der er enkelte steder målt fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og</i>

	<i>afskallet puds f.eks. i kælderrum mod syd/vest</i> <i>Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af den alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.</i> Sælger har i sælgeroplysningsskemaet under pkt. 5.4 svaret nej til om der har været konstateret fugtproblemer i kælderen. Sælger har under pkt. 5.5 oplyst, at der i 2003 er etableret delvis dræn i 2003 ved hushjørne mod nord/vest. Det er en fejl, at BB har anført, at <i>der enkelte steder er målt fugtopstigning....</i> Der burde være anført, at der generelt er forhøjet fugt i såvel kældervægge, som kældergulve. Tilstandsrapporten er fra 7. maj 2015. KK overtog ejendommen den 1. august 2015. KK oplyser, at der kort efter overtagelsen blev konstateret, at drænbrønden var tilstoppet. Det kan ikke afgøres, om de generelle fugtproblemer var til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
.Ad 2,. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Etablering af udvendigt dræn, fugtbeskyttelse og isolering: kr. 130.000,-.
Ad. 2. forbedringer.	Forbedringen skønnes til 100 %.
Ad. 3. Lunker i tagrende mod vest over havestue. ”	Tagrenden over udestuen dykker ved hushjørnerne. Ved hushjørne over drænbrønd er tagrenden klodset op. KK oplyser, at der ved kraftig regn sker overløb. Der er ingen synlige tegn på følgeskader. (Foto 8 og 9).
Ad. 3. Konklusion.	Plasttagrenderne er ikke oprindelige, men skønnes at være 30 – 40 år gamle. Forsikring og Pension angiver den forventede levetid for plasttagrender til 50 år.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser.	BB har med karakter K3 under pkt 1.6 anført: <i>Tagnedløbsrør mod haven fra tilbygningen er ikke ført til tagbrønd, men ender i regnvandstønde ved terræn.</i> <i>Note: Forholdet giver risiko for et fugtigt miljø omkring fundament, som giver risiko for følgeskader på sokkel og tilstødende konstruktioner.</i> BB har med karakter K2 under pkt 1.6 anført: <i>Der er enkelte utætheder ved tagrenden (forsøgt tætnet med gaffatape) f.eks. hushjørne mod sydvest.</i>

	<i>Note: Det vurderes dog, at forholdet ikke umiddelbart giver risiko for følgeskader på bygningens konstruktioner.</i> Der skønnes ingen fejl eller forsømmelser forbundet ved dette klagepunkt.
Ad 3 Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	Udskiftning af tagrender kr. 40.000. (Bilag 13).
Ad.3 Forbedringer	Forbedringen skønnes til 80% svarende til kr. 32.000,-
Ad. 4. Omfangsdrænet er ikke korrekt udført	I bilag 4 er som klagepunkt nævnt, at omfangsdrænet ikke er korrekt udført. Drænbrønden er uden afløb. Ved kraftig regn er der overløb fra tagrenden i det hushjørne, hvor drænbrønden er placeret. Drænbrønden får ved kraftig regn modsat virkning. Der kan stå ca. 1 meters vandsøjles tryk på drænet.
Ad. 4. Konklusion.	Som det fremgår af klagepunkt 2 vil løsningen være at etablere omfangsdræn, udvendig fugtbeskyttelse, udvendig varmeisolering, ny pumpebrønd og afløb fra pumpebrønden.
Ad. 4, Fejl og forsømmelser.	En klarlægning af drænets funktion vil kræve, at drænbrønden åbnes samt at drænet blev oprenset og tv-inspiceret. Dette ligger uden for Huseftersynets retningslinier for udførelse af tilstandsrapporter. BB har ikke begået fejl eller forsømmelser vedrørende dette klagepunkt.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forligsmulighed.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger