

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16026

Besigtigelsesdato:	xx
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningsagkyndige / B.B.)	xx
Ansvarsforsikringselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringselskab / S.S.)	xx
Tilstede ved skønsrådet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Den bygningsagkyndiges tømrer yy)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	Ingen bemærkninger.
Datering, navn og underskrift:	xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende beskrivelse af terrænforhold.
Klagers påstand:	<p>1. Det udvendige terræn ligger højere end det indvendige gulvniveau, og derved ledes vandet udefra ikke væk fra huset, men ind i huset.</p> <p>Der er konstateret vand indtrængen gennem væggen i soveværelset (mod nordvest), og KK har anmeldt dette til sit ejerskifte forsikringssselskab, der dog har afvist skaden, da de ikke dækker skader som følge af et højt liggende terræn.</p> <p>KK mener at BB skulle have beskrevet terrænets høje placering i tilstandsrapporten, og den risiko som er forbundet herved.</p> <p>Kravet er en udbedring af terrænforholdene, der er anslået til kr. 210.000 incl. moms.</p>
Den bygningssagkyndiges forklaring:	<p>1. BB har ved besigtigelsen ikke kunne konstatere fugtskader, og sælger har heller ikke oplyst at der har været problemer med fugt.</p> <p>Endvidere oplyste sælger at der var udført dræn mod nordvest (ud for soveværelset), hvilket fremgår af sælgers oplysninger pkt. 5.5.</p> <p>BB kan godt se at terrænet ligger højt, men har ikke fundet anledning til at nævne det som en skade, med baggrund i ovennævnte forklaringer fra sælger og ingen konstaterede skader.</p> <p>Klagepunktet afvises.</p>

<p>Vejret på besigtigelsestidspunktet:</p>	<p>Skyfrit, sokskin, tørt, ca. 10 grader.</p> <p>Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.</p>
<p>Øvrige forhold:</p>	<p>Ejendommen er et sommerhus, opført i 1979, med murede facader og built-up tag.</p> <p>Gulvene er udført som støbt terrændæk, belagt med enten trægulve, væg-til-væg tæpper eller klinker.</p> <p>I det soveværelse hvor der har været konstateret fugt, er der udlagt væg-til-væg tæppe.</p> <p>Bagmure og indervægge består overvejende af tegl, i området omkring soveværelset, ellers er der andre steder letbeton eller pladevægge.</p> <p>KK overtager huset i marts 2015, og opdager fugten første gang i oktober / november 2015, og melder det derefter til ejerskifteforsikringen.</p> <p>KK oplyser at gulvet i udhuset bliver sænket, i forbindelse med en generel ombygning / ændring af bygningen, som følge af en anmeldt skade. Udgiften hertil afholdes af ejerskifteforsikringen.</p>

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

1. Manglende beskrivelse af terrænforhold.

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Langs den vestlige facade, i området ud for opholdsstuen, ligger belægningen (grus) i samme niveau som overkant sokkel / gulvniveau. På dette område er der opstillet 2 varmepumper, der afgiver lidt kondensvand (foto 4 + 5).

Langs samme facade, i område ud for soveværelse / kontor, ligger belægningen, der danner gulv i udhus, ca. 5-7 cm. over overkant sokkel / gulvniveau. På murværket ses der aftegn på en opfugtning på de nederste 1-2 skifter (foto 6 + 7).

Mod nord, dels langs facaden på udhuset, men også ud for kontoret, ligger belægningen (grus og fliser) ca. 10 cm. over overkant sokkel / gulvniveau (foto 8 + 9).

Belægningen har enten ingen, eller kun meget ringe fald væk fra bygningen. Samtidig er der udført støttemure ca. 75 cm. fra facaden, hvilket også besværliggør at vandet kan ledes korrekt væk (foto 10).

Mod øst, i område ud for kontor og soveværelse, ligger belægningen og et jordbed ca. 7-10 cm. under overkant sokkel / gulvniveau (foto 11).

Indvendigt kunne der langs alle ydervægge mod vest og nord, måles højt fugtindhold i dels vægge men også på gulve. Særligt tæppebelægningen i soveværelset og kontoret var opfugtede (foto 12 + 13).

Langs en skillevæg mellem soveværelse og opholdsstuen (formodentlig en tidligere ydervæg) kunne der også måles forhøjet fugt. Ved målinger andre steder i huset, kunne der ikke måles forhøjet fugt.

<p>Ad 1. Konklusion:</p>	<p>Den udvendige belægning, som dels ligger i niveau med overkant sokkel / gulv, men også enkelte områder hvor den ligger over, har medført at regnvandet løber ind ved soklen, og videre ind til de bagvedliggende konstruktioner.</p> <p>Dette har medført en opfugtning af dels gulvene og væggene i opholdsstuen, soveværelset og kontoret.</p> <p>Et eventuelt dræn langs disse facader, som sælger har oplyst, vurderes ikke at kunne afværge den fugtpåvirkning der vil ske.</p> <p>Belægningen / terrænet mod øst, ligger ca. 7-10 cm. fra murværket, og der er her ikke tegn på skader. Dog bør, særligt jorden, sænkes lidt, således opstrit på murværket reduceres.</p>
<p>Ad 1. Fejl og forsømmelser:</p>	<p>Jf. Håndbogen for Beskikkede Bygningssagkyndige, afsnit 5.03.2, skal der ved gennemgangen bl.a. være særligt fokus på: <i>"sokkelhøjder, som er så lave, at der kan være risiko for opfugtning af vægge fra terrænfugt og opspringene regnvand"</i>.</p> <p>Ydermere nævnes der i Håndbogens afsnit 4.02, at: <i>"den bygningssagkyndige altid skal vurdere forhold ved grunden, der kan medføre skader på bygningen, som for eksempel vand på grunden, der kan kræve særlig sokkelhøjde"</i>.</p> <p>BB har i tilstandsrapporten, <i>ikke nævnt</i> forholdet omkring det højt liggende terræn / belægning mod nord og vest, samt de begrænsede muligheder for afvanding mod nord, <i>hvilket er en fejl</i>.</p> <p>Mod øst findes der <i>ikke anledning</i> til at BB skal nævne forholdet, da der ikke ses tegn på skader, og der stadig er en fornuftig afstand mellem terræn og murværk. BB har her <i>ikke lavet fejl eller forsømmelser</i>.</p> <p>Det findes sandsynligt at forholdene var til stede, da BB besigtiger ejendommen.</p>

<p>Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:</p>	<p>I en retvisende tilstandsrapport, burde forholdet have været beskrevet således:</p> <p><i>Pkt. 4.1. Udvendigt terrænfald.</i></p> <p><i>(K3) Den udvendige belægning, dels fliser og grus, ligger mod vest og nord udfør opholdsstue, soveværelse og kontor, højt og enkelte steder over det indvendige gulvniveau – endvidere meget ringe fald væk fra bygningen mod nord.</i></p> <p><i>Note: Der vil være risiko for indtrængen af overfladevand, som kan medføre en opfugtning af bl.a. ydervægge og gulve.</i></p>
<p>Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</p>	<p>Gulvet i udhuset sænkes i forbindelse med udbedring af dets generelle konstruktive tilstand, og udgiften hertil afholdes af ejerskifteforsikringen,</p> <p>Det er således kun belægninger udenfor dels udhus og boligen der er medtaget.</p> <p>Langs facaden mod vest, udfør opholdsstuen og hen til udhuset, udføres der en "voldgrav" hvor en kantsten holder belægningen, og ca. 10-15 cm. under sokkel ilægges der grus i en dybde på ca. 20-25 cm.</p> <p><i>Denne løsning vurderes at kunne udføres for ca. 20.000 kr.</i></p> <p>Belægningen udfør udhuset mod vest og nord, samt boligen mod nord, skal sænkes, således den afsluttes ca. 10-15 cm. under sokkel. Det er nødvendigt at fjerne de nuværende støttemure i området, da de ellers vil vælte. Ved genopførelse af disse, rykkes de ca. 1,0 meter fra facaderne, således der kan opnås et fald væk fra bygningen.</p> <p>Denne belægning vil ligge lidt lavere end belægningen i indkørslen, hvorfor der udføres et mindre trin, med en vandrende foran. Dette udføres udfør udhuset.</p>

	<p>Der er medregnet nye sten til dels støttemuren samt belægningsareal.</p> <p><i>Denne løsning vurderes at kunne udføres for ca. 90.000 kr.</i></p>
Ad 1. Forbedringer:	<p>Udbedringen langs den vestlige facade ("voldgraven"), vurderes ikke at medføre forbedringer.</p> <p>Det vurderes at støttemure og belægninger mod nord er udført omkring 1980/90, set ud fra husets / udhusets opførelsetidspunkter.</p> <p>Disse er dermed ca. 30 år gamle, hvorfor restværdien fastsættes til 66 %, jf. Skafor's Levetidstabeller, Forsikring og Pension, oktober 2001.</p> <p>Der er anvendt tabellen for "Betonblokke SfB 12-1 med udsat miljø" idet der er tale om materiale som står frit i terræn, bl.a. med fugtigt miljø.</p> <p><i>66 % x 90.000 kr. = 59.400 kr.</i></p>
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

FOTOBILAG / J.nr. 16026

Foto 1 Oversigtsbillede set fra sydøst.

Foto 2 Oversigtsbillede set fra nordøst – soveværelset ses ved de 2 vinduer til højre i billedet, og kontoret ses ved døren yderst til højre i billedet.

Foto 3 Oversigtsbillede set fra sydvest – udhuset ses bagest til venstre i billedet. Bemærk også grusbelægningen langs facaden.

Foto 4 Grusbelægning langs den vestlige facade, i område udfør opholdsstuen, er afsluttet i niveau med overkant sokkel / gulvniveau.

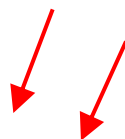


Foto 5 Der drypper lidt kondensvand fra de 2 opstillede varmepumper.
Belægningsfliserne her er, som gruset, afsluttet ved overkant sokkel.

Foto 6 I udhuset ses der tegn på at regnvandet løber ind – dette vand fortsætter over
mod selve boligens facader (se foto 7).

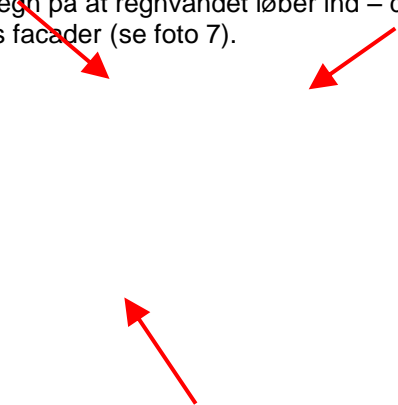


Foto 7 Ydervæggen (i område udfor soveværelse) ses at være opfugtet nederst.

Foto 8 Mod nordvest, i området udfor udhuset, ses der murværk under terræn. Dette kan måles til ca. 10 cm. (se foto 9)



Foto 9 Mod nordøst, ses belægningen langs den nordlige facade, at ligge ca. 2 skifter / 10 cm. over sokkel.

Foto 10 Der er mod nord, og et mindre område mod vest, udført støttemure, tæt på facaderne, hvilket medfører ringe mulighed for fald væg fra bygningen.



Foto 11 Jordbed mod øst, hvor der er ca. 7-10 cm. fri sokkelkant.

Foto 12 Fugtmåling på ydervæg i kontor – ca. 5 %, hvilket indikerer et højt fugtniveau for det pågældende materiale (tegl).

Foto 13 Fugtmåling på gulvbelægning i opholdsstuen – ca. 21 %, hvilket indikerer et højt fugtniveau for det pågældende materiale (hårdtræ).