

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16130

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget fredag d. 28. oktober 2016 i tidsrummet mellem kl. 10.00 og 11.00.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Til stede 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:	Flisebelægningen ved terrassen er for høj og dækker sokkel. Flisebelægningen har en hældning ind mod bygningen.
Klagers påstand:	Klager har registreret, at flisebelægningen ved terrasse er så høj, at denne dækker soklen og er i berøring med nederste del af murværket. Dette har medført, at der registreres fugt i den nederste del af murværk både udvendigt og indvendigt. Klager har indhentet et tilbud for omlægning af flisebelagt terræn, Tilbud beløber sig på 50.000 kr. inkl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretningen tilkendegav BB, at det var en fejl i tilstandsrapporten, og at forholdet omkring forhøjet flisebelægning ved gavl og dermed følgende fugtskader i murværket, burde have været anført i tilstandsrapporten. BB foreslog en udbedring, hvor flisebelægning tæt på murværket blev fjernet og sænket. Denne forsænkning skulle fyldes med sten, og under disse sten etableres dræn, som skulle ledes enten i tagnedløbsbrønd eller faskine. Forsænkningen skulle udføres med en afstand mellem underkant sokkel og underliggende sten på 15 cm. Se vedlagt skitse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på tidspunktet for skønsmandens besigtigelse var lettere skyet. Temperaturen var ca. 8-10 grader og med svag vind.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter blev syns- og skønsmanden forevist flisebelagt terrasse og gavlmur. Generelt: Omhandlende ejendom er et traditionelt rækkehus, opført i 1963 i et plan. Huset vurderes at være traditionelt funderet på et randfundament. Der forekommer henholdsvis støbte gulve samt krybekælder i ejendommen. Ydervæggene er henholdsvis blanke mursten i facaderne samt pudsede gavle. Ejendommen er med hulmur og derved med muret formur og bagmur. Ved gavl kunne der registreres et ca. 90 m² flisebelagt terrasse. Flisebelægning er ført op i niveau således, at denne er i berøring med nederste del af gavlmurværket, som ved gavlen er pudset. Der kunne i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen konstateres, at den nederste del af gavlen var fugtbelastet som følge af, at flisebelægningen var tæt på murværket.
Konklusion:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen var KK og BB enige om, at forholdene, som de forekom ved afholdelse af syns- og skønsforretningen, også var de samme i forbindelse med, at BB foretog sin besigtigelse for udfærdigelse af tilstandsrapport.
Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at forholdet vedr. for højt terræn/ flisebelægning ved gavlmur burde have været anført med en karakter K3 og følgende tekst i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten: <i>"Ved gavl forekommer der flisebelagt terrasse. Denne flisebelægning er så høj, at denne dækker soklen og derved er i kontakt med nederste del af murværket. Herudover</i>

	<i>ses flisebelægningen at have et fald ind mod bygningen.</i> <i>Note: Terræn er for højt, og der er fugt i den nederste del af murværket med fugtskader til følge.</i> <i>Der bør holdes en afstand på minimum 15 cm fra overkant terræn og op til underkant murværk."</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at den optimale løsning i den pågældende sag vil være, at hele flisearealet sænkes 15 cm, således der er korrekt afstand mellem murværk og flisebelagt terræn. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at omlægning (ved genanvendelse af de nuværende fliser) vil kunne udføres for 50.000 kr. inkl. moms.
Forbedringer:	Omlægning af flisebelagt terrasse vurderes ikke at udgøre en forbedring af terrassen.
Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen foreslog BB et forlig, som gik ud på, at der blev etableret en forsænkning langs gavlmuren ved, at inderste flise mod soklen blev fjernet, og der derved blev gravet ud således, at der kunne etableres dræn. Renden skulle opfyldes med sten, og der skulle sættes en flise på højkant ud til den eksisterende flisebelægning. Derved kunne der opnås en afstand på 15 cm ned til terræn. Se vedlagte skitse. Det var BB's opfattelse, at dette ville kunne udføres for 25.000 kr. inkl. moms. BB foreslog derfor en forligsmæssig løsning på kr. 25.000,-. KK afslog dette forlig, da KK ikke ønskede en "rende" langs gavlmuren, og så desuden andre udfordringer adgangsmæssigt, hvis sådan en rende langs soklen skulle etableres. Der kunne som følge heraf ikke opnås enighed om et forlig.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

FOTOS

J.nr. 16130



Flisebelagt terrasse ved gavl set
henholdsvis fra haveside og indkørsel.



Flisebelagt terrasse ved gavl set
henholdsvis fra haveside og indkørsel.



Flisebelægning er ført over
sokkelhøjde.



Flisebelægning er ført over sokkelhøjde.



Fugtskader i nederste del af gavlmuren.



Fugtskader i nederste del af gavlmuren.

BB`s udbedringsforslag

J.nr. 16130

