

# SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17001

|                                                                                |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Besigtigelse den:                                                              | 6. september 2017 kl. 10.00 |
| Ejendommen:                                                                    |                             |
| Klager:<br>(I det følgende betegnet som klager)                                |                             |
| Beskikket bygningskyndig:<br>(I det følgende betegnet som indklagede)          |                             |
| Ansvarsforsikringsselskab:<br>(I det følgende betegnet som Forsikringsselskab) |                             |
| Til stede ved skønsmødet:                                                      | -                           |
| Ikke til stede:                                                                |                             |
| Bilag (herunder relevante tilbud):                                             | -                           |
| Dato:                                                                          | Navn:                       |
| 22. september 2017                                                             |                             |
|                                                                                |                             |

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                     |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | 1. Der klages over fugtindtrængning ved kælderydervægge.            |
| Klagers påstand:                    | 1. Udbedring.<br>Der er i klagesagen anført et beløb på 200.000 kr. |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | Indklagede afviser erstatningskrav.                                 |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Regnvejr                                                            |
| Øvrige forhold:                     | -                                                                   |

## Skønsmandens erklæring

| Klagepunkter:                                                   | Der kan konstateres følgende:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. Der klages over fugtindtrængning ved kælderydervægge.</p> | <p>Boligen har kælder under hele huset.<br/> Kælderydervæggen ses - efter fjernelse af puds efter vandskade i rum mod nordvest - at være udført i lecablokke.<br/> Kældergulvet er ca. 115 cm under terræn. En del af kælderydervæggen ligger således en del over terræn.<br/> Under to vinduer mod øst længst mod den nordlige gavl er der lyskasser med afløbsriste.<br/> Der er yderligere et enkelt kældervindue mod øst, som ligger over terræn.<br/> Under kældervinduer mod vest er der betonvandre, som fører hen til afløbsrist ved gavl mod nord.<br/> Afløbsristen i betonrenden samt afløbsbrønd for tagnedløb mod vest længst mod nord er udskiftet og repareret af klager pga. vandskade i det nordvestlige rum i kælderen efter klagers overtagelse af huset.<br/> I kælder mod vest er der fem rum med vinduer ud til oven for beskrevne betonrende.</p> <p>Rummene beskrives i rækkefølge fra syd til nord, med følgende betegnelse: rum 1, 2, 3, 4 og 5.<br/> Der foretages stedvist fugttjek:<br/> I rum 1 er der ikke målt fugt.<br/> I rum 2 er der målt fugt under vindue ud mod betonrende.<br/> I rum 3 og 4 er der ikke målt fugt.<br/> I rum 5 i nordvestlige hjørne, hvor der er fjernet en del puds af klager pga. vandskade, kan der ved fugttjek ikke konstateres fugt i ydervægge. Fugt, som ses på gulvet under radiator (se foto), stammer fra lidt utæthed i ventil under radiator.</p> <p>Kælder mod øst beskrives fra syd mod nord med følgende betegnelse vedr. rum mod ydervæg: rum 6, 7, 8, 10 (gangareal), 11 og 13.<br/> Rum 9 og 12 er gangareal inde i kælderen.<br/> Der foretages stedvist fugttjek:<br/> I rum 6 er der målt høj fugtighed i fodliste og i ydervæg, og der er nedbrydning i hjørne ved fodliste tæt på ydervæg.<br/> I rum 10 (gangareal) ved dør ud mod udvendig kældertrappe er der målt fugt.<br/> I resterende rum, der har ydervæg, 7, 8, 11, 13, kan der ikke måles fugt ved fugttjek.<br/> I rum 9 og 12 (gangareal inde i kælderen) kan der ikke måles fugt ved fugttjek.</p> <p>Der er stedvist konstateret pudsskader, bla. i rummene i gavl mod syd.</p> |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. Konklusion:           | <p>Hvor der er fjernet puds i rum mod nordvest, viser det sig, at kælderydervæggen er udført i lecablokke. Kælderydervægge skal derfor udføres i henhold til godkendelse for anvendelse af produktet, som bla. beskriver, at der altid skal udføres omfangsdræn. Der henvises til den i sagen foreliggende leca byggeinformation af 2. juli 1971.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser: | <p>I tilstandsrapporten er anført vedr. det, der klages over:</p> <p>Pkt. A 4.4 K3: "Afløb fra lyskasser/vandrende mod vest mangler bladfang, samt afløb er ikke korrekt dimension. Note: Forholdet kan medføre vandindtrængning i fundament og kælder."</p> <p>Pkt. A 4.4 K1: "Der er revnedannelse mellem lyskasse og fundament mod øst. Note: Forholdet skyldes udførelsen, da lyskassen ikke er sammenstøbt med fundamentet ved opførelsen."</p> <p>Pkt. A 5.2 K1: "Vægbeklædning i depotrum er med og mangelfuld vedhæftning til underlaget. Note: Skaden er af mindre omfang."</p> <p>Pkt. A 5.2 K1: "Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds i kælder. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt."</p> <p>Pkt. A 5.4 K1: "Der er plade-/træbeklædning på kælderydervægge. Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtophobning mellem beklædning og væggen."</p> <p>Vedr. punktet "Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring" i tilstandsrapporten fremgår følgende standardtekst: "Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning."</p> <p>Vedr. bygningskonstruktioner i kælder i bygning A - pkt. 5 er anført:</p> <p>"Støbt i beton: Bygn. A</p> <p>Drænlag/kapillarbrydende lag: Type Bygn. A: Ukendt."</p> <p>Vedr. punktet Sælgers oplysninger om ejendommen:</p> <p>Pkt 1.4. Spørgsmål: "Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i kælder/krybekælder/ventileret hulrum? Sælgers svar: Nej"</p> <p>Pkt. 5.3. Spørgsmål: "Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Sælgers svar: Nej"</p> <p>Pkt. 5.4. Spørgsmål: "Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>hulrum?<br/> Sælgers svar: Nej"<br/> Pkt. 5.5. Spørgsmål: "Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?<br/> Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?<br/> Sælgers svar: Ved ikke"<br/> Pkt. 5.6. Spørgsmål: "Er der en grundvandspumpe?<br/> Sælgers svar: Nej"</p> <p>Ud fra tidligere tilstandsrapport, udarbejdet i 2014, er kælderydervægge angivet til at være udført i beton.</p> <p>I energimærket er kælderydervægge anført som letklinkebeton.</p> <p>Indklagede har vurderet, at kælderydervæggene er udført i beton, som også er anført i tidligere tilstandsrapport.</p> <p>Der er i tilstandsrapporten, der klages over, anført under punktet Andre bygningsoplysninger: "Relevante bygningstegninger var ikke til rådighed ved huseftersynet. Opførelsesår på Litra D er ukendt."</p> <p>Det er ikke min vurdering, at den bygningssagkyndige med sikkerhed har kunnet se, hvordan kælderydervæggenes konstruktion er udført.</p> <p>Man vil efter min vurdering heller ikke altid kunne påregne, at konstruktionerne er udført som angivet på tegningerne.<br/> Det er bla. derfor, at materialebeskrivelsen i tilstandsrapporten er anført som ovenfor beskrevet.</p> <p>Ud fra de oplysninger, der er givet i tilstandsrapporten, er det min vurdering, at tilstandsrapporten giver oplysninger om, at der forekommer fugt i kælderen.</p> <p>Ud fra forskellen imellem det angivne materiale i tilstandsrapporten og gældende energimærke (udført i 2014) er det min vurdering, at der i tilstandsrapporten vedr. kælderydervægge skulle have været anført UN vedr. forskellen i materialebeskrivelse i tilstandsrapporten og energimærket:</p> <p>A.5.2 UN: Materialebeskrivelsen i tilstandsrapporten for kælderydervægge er anført til at være udført i beton, og i energimærket er der anført, at kælderydervægge er udført i letklinkebeton.<br/> Note: Det skal undersøges nærmere, hvilket materiale, der er det korrekte, og om det følger anvisning for anvendelse af produktet til kælderydervægge.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                    |                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: | Etablering af omfangsdræn anslås til ....220.000 kr. Ud fra at karakteren UN, er overslaget kun retningsgivende, og der bør indhentes to tilbud efter undersøgelse af forholdene.            |
| Ad 1. Forbedringer:                                | Forbedringer anslås til 0 kr., idet kælderydervægge er udført i letbeton, og jf. krav til udførelsen, kan det efter min vurdering ikke betragtes som en forbedring i forhold til overslaget. |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:                | Ingen                                                                                                                                                                                        |
| Ad 1. Eventuelt:                                   | Intet                                                                                                                                                                                        |