

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Terrænelægning omkring hus i for højt niveau 2. Kraftigt fald på terrænet mod husets forfacade 3. Træbeklædning mod terrasse har forvædet karakter.
Klagers påstand:	<u>Ad 1 + 2:</u> er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Har givet anledning til skimmelsvamp indvendigt under gulve, som blev konstateret ved ejerskifte (xx -xx.xx.2007). Kravet er udgifter til udbedring med kr. 120.000.- <u>Ad 3:</u> Burde være karakteriseret som "K3", da der med tiden sker opfugtning og det vil rådne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Har også udført tidligere TR H-xx (xx.xx.2001) for dødsbo. Ejendommen var gjort handicap-venligt. Tegn på "brun tobaksrøg", men absolut ingen tegn på fugt eller skimmelsvamp. Ved ny TR (xx.xx.2006) var der lagt nye gulve og fuldstændig malerbehandling indvendigt. Heller ikke tegn på fugt og skimmel.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, solskin, + 10° C.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikring v/xx har afslået dækning såvel af skimmelsvamp indvendigt, som forhold ved terræn omkring huset. Husforsikring har dækket skader ved kloakanlægget.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
<u>Ad 1. Terrænbelægning</u> omkring huset i for højt niveau. + <u>Ad 2: Terræn</u> har fald mod vej-facade: Iflg. bilag 2+3+4+5	Oprindeligt hus (bygn. A) <i>Johan Christensen & Søn, 1957</i>. Terrændæk-konstruktion med trægulv/strøer på betonklaplag på 15 cm slagger. Tilbygning (bygn. B) 1969 med betongulv + leca. (Foto 1 - 4). ----- Ad 1: <u>a): Terrassebelægning</u> (mellem bygn. A+B og C) er i niveau ca. med overkant sokkel og underkant døre-træbeklædning (foto 2+9+10+11+12). Tilsvarende på modsat side af bygn. B (foto 7). Langs gavl (bagside) er jord-terræn i normalt niveau (foto 6). <u>b): Terrænbelægning</u> fra carport til udhus langs bygn. A er i niveau med 1. - 2. skifte mursten (foto 12+ 13+14). (KK har optaget en række sten langs muren og blotlagt sokkeloverkant). Betonsokkel langs terrasseside er støbt højere end i gavlen; (ses på foto 12 + 18). Murværket har spor af fugtudtræk/alkaliske salte og algedannelser fra sokkel og opefter. Ad 2: Terræn mellem vejkant og hus har fald mod sokkel (foto 1+5). Der spores ikke tegn på skader udvendigt og indvendigt, hvor køkken er udtaget (foto 20). <u>Indvendigt:</u> BB+KK oplyser, at huset var normalt møbleret før ejerskifte. Begge er enige om, at der ikke var synlige tegn på fugt-problemer. KK oplyser, at der først ved optagning af gulve blev konstateret fugt, mug og skimmel. Alle gulve er nu ryddet til betondæk (foto 15 - 20). Der ses misfarvning/skjolder på mur i niveau under fodpanel (foto 15+16+17). Tapet har ikke tegn på fugtpåvirkning. <u>KK oplyser:</u> Kloaksystemet blev i efterår undersøgt, og man fandt forstoppelse og utæthed bl.a. også ved tagvandsbrønd ud for værelset (foto 12). Det blev da udbedret.

Ad 1. Konklusion:	Betonsokkel skal generelt være hævet ca.10 - 15 cm over omgivende terræn/belægning, som skal have fald bort fra sokkel op til ca. 3 meter således, at nedbør på terræn ikke trænger ind i og gennem murværk til undergulvet. Det kan d.d. ikke vurderes, i hvilket omfang de konstaterede fugt-skimmelvækster skyldes: utæthed i tagnedløb; eller fugt gennem murværk; eller op gennem klaplag; eller kondens fra delvis uisolerede varmerør. .
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forhold udenfor bygning indgår ikke i tilstandsrapport med mindre der er risiko for skade på bygningsdele, (jfr. håndbog). I rapport-systemet findes rubrik til brug for denne vurdering: - "Pkt. 1.1 udvendigt terrænfald"; - den er ikke anvendt i nærværende tilstandsrapport. Det skønnes således fejl, at der ikke er givet bemærkning til risiko for skade ved for højt niveau og fald mod sokkel. Spor af fugt/salpeterudtræk skønnes også at have været til stede i efterår 2006. I TR er dette alene angivet ved blomsterbed med K1 (foto 6).
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ad 1: Sænkning af terrænniveau hhv. af terrasse og indkørselssiden vil bl.a. medføre ændring af adgangsforhold; (trin ved døre). Skønnede udgifter med genanvendelse af sten, bortkørsel af overskudsjord, etablering af trin etc. jfr. V&S Byggedata: Kr. 50.000.- Ad 2: Det skønnes, at fald mod sokkel har været, - som det fremstår nu - i mange år og uden at have givet skader i bygningen. Som ekstra afværgeforanstaltning kan f.eks. etableres kant-spærre med Platonplade. Skønnet kr. 8.000.-
Ad 1. Forbedringer:	<u>Ad 1:</u> Ud fra, at belægning skønnes < 10 år udgør forbedringen max. 20%. <u>Ad 2:</u> skønnes at udgøre ca. 60% forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3: træbeklædning for tæt på terræn:	Træbeklædningsplader mod værelse-stue er ikke holdt i tilstrækkelig afstand til terrænelægning (foto 10+11+12). Beklædning skønnes nyere, og der ses ikke tegn på fugtskader.
Ad 3. Konklusion:	Uden ændring af terrænelægning vil der med tiden kunne ske fugtskade i bagvedliggende bundstykke og pladerne.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapportens pkt. 3.2 angiver: "K1 – endetræ af beklædningsplader mod terræn på havesiden". Der savnes note til nærmere forklaring af problemet. Iflg. "håndbogen" vil "K2" være mere retvisende, da der er risiko for skade indenfor overskuelig tid.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen. Med sænkning af terrænniveau skønnes problemet løst.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	