

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10112

Besigtigelse dato: 11. januar 2011

Ejendom:

Klager:

Beskikket bygningssagkyndig:

Ansvarsforsikringsselskab:

Tilstede ved skønsmødet:

Bilag: Plantegning og snit
Fotos

Bilag 1

Oversigt over klagepunkter:

1. Optrængende vand i værelser i tilbygning
2. Utæt tag ved udluftningshætter
3. Aftræk fra badeværelse

Klagers påstand:

1. Optrængende vand i værelser i tilbygning

Fugt fra undergrunden trænger op i gulv og vægge i tilbygning.

2. Utæt tag ved udluftningshætter

Der er utætheder ved aftrækshætter for ventilering og tagrum.

Specielt ved en taghætte ved skakt over tilbygning trænger der vand ind i tagrummet, hvorfor indklager har placeret en spand under denne.

Der er tidligere trængt vand ned i værelset fra skakten.

En enkelt gang er der dryppet vand ned fra et el-udtag over køkkenbord.

3. Aftræk fra badeværelse

I badeværelse er der en ventilator, som ikke er tilsluttet en aftrækskanal, hvorfor udsugningsluften fra badeværelset kommer op i tagrummet og ikke op over taget.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. Optrængende vand i værelser i tilbygning

Der er i rapporten taget forbehold mod besigtigelse af gulve under tæpper og belægninger. Huset var fuldt møbleret ved besigtigelsen.

Den tidligere ejer oplyste intet omkring fugt, og der var på besigtigelsestidspunktet intet spor af fugt nogen steder i huset.

En nabo har oplyst, at problemet med fugt var udbedret ved reparation og maling netop op til dagen, hvor huset blev sat til salg.

2. Utæt tag ved udluftningshætter

Ingen bemærkninger.

3. Aftræk fra badeværelse

Ingen bemærkninger.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Det var overskyet, diset, vindstille og tørvejr.

Temperaturen var omkring 0 °C.

Øvrige forhold:

Indklager har oplyst, at der i forbindelse med indgåelse af købsaftalen blev konstateret fugtproblem i udhus, som er beliggende ved siden af og tæt på tilbygningen. Det blev i forbindelse med købsaftalen aftalt, at sælger skulle foranledige dette problem afhjulpet.

Overtagelsen fandt sted den 1. oktober 2010.

En ejendomsmægler har ifølge den bygningssagkyndige oplyst, at han i forbindelse med en fremvisning gik på strømpesokker og fik våde sokker.

Den bygningssagkyndige har ligeledes oplyst, at han den 7. juli 2010 også gik på strømpesokker, og på daværende tidspunkt var gulvene tørre.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 1.	Optrængende vand i værelser i tilbygning I tilbygning omfattende to værelser var gulvkonstruktionen og den nederste del af væggene fugtige ved besigtigelse den 11. januar 2010. Som følge af fugt var vægpuds porøst på den nederste del af væggene. Plan af huset, som også viser tilbygningen, fremgår af vedlagte bilag 1. Dette bilag viser desuden et snit i tilbygningen. Fotos nr. 5, 6, 7, 8 og 9 viser gulvene i tilbygningen efter delvis fjernelse af gulvbelægningen. Fotos nr. 3 og 4 viser terrænet uden for tilbygningen. Indklager har oplyst, at der ikke er konstateret fugtproblemer i gulve og vægge i den øvrige del af huset. Indklager har ligeledes oplyst, at der i forbindelse med indgåelse af købsaftalen blev konstateret fugtproblem i udhus, som er beliggende ved siden af og tæt på tilbygningen. Det blev aftalt, at sælger skulle foranledige dette problem afhjulpet. Jeg har talt med entreprenøren, som har udbedret dette fugtproblem. Entreprenøren har oplyst, at fugt kom op i gulvkonstruktionen nedefra, og fugten skyldes sandsynligvis, at der vest for ejendommen er et højere liggende terræn, hvorfra der via undergrunden kommer vandtryk i perioder med regnvejr og smeltevand. Dette problem kan være forøget i de seneste år, hvor der har været store, koncentrerede nedbørsmængder. Jeg skønner, at der den 7. juli 2010 kunne konstateres porøst vægpuds for neden i vægge i tilbygningen. Dette burde være beskrevet i tilstandsrapporten og karakteristikken burde være K2. Af ejeroplysningsskema burde i så fald fremgå, at der kunne konstateres fugtpletter eller mug, som var dækket af møbler. Væggene i tilbygningen fremtræder

således, at jeg skønner, at de er repareret og malet inden for en overskuelig fortid. Derfor skønner jeg ligeledes, at der af ejeroplysningsskemaet burde fremgå, at der havde været foretaget reparation efter fugtskader.

Jeg skønner ligeledes, at der ikke ved normal besigtigelse i forbindelse med huseftersyn kunne konstateres fugt i undergulve i tilbygningen.

Før der tages endelig stilling til, hvorledes udbedring kan udføres bør der udføres supplerende undersøgelser af vandtilstrømningen.

På det foreliggende grundlag skønner jeg, at udbedring af fugtproblemet i tilbygningen kan udføres ved følgende:

- a. Udførelse af omfangsdræn og fugtisolerung udvendig på fundamenter i tilbygningen samt udførelse af et afskærende dræn vest for tilbygningen.
- b. Udførelse af ny gulvbelægning i tilbygningen.
- c. Reparation af vægge indvendig i tilbygningen.

Ad 1. Konklusion: I tilbygning til bolig er der fugtproblemer i gulvkonstruktion og i vægge. Fugtproblemet skyldes fugt fra undergrunden.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der kunne konstateres porøst vægpuds i tilbygningen den 7. juli 2010, hvilket burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Jeg skønner ligeledes, at der ikke ved normal besigtigelse i forbindelse med huseftersyn ikke kunne konstateres fugt i undergulve i tilbygningen, og derfor ikke kunne omtales i tilstandsrapporten.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udførelse af omfangsdræn og fugtisolering udvendig på fundamenter i tilbygningen samt udførelse af et afskærende dræn vest for tilbygningen udgør kr. 40.000.

Overslagspris for udførelse af ny gulvbelægning i tilbygningen udgør kr. 15.000.

Overslagspris for nedbrydning af porøst vægpuds, udførelse af ny vægpuds, demontering og reetablering af fodlister m.v. og udførelse af malerbehandling i tilbygningen udgør kr. 35.000.

Ad 1. Forbedringer:

Jeg skønner, at udførelse af omfangsdræn og fugtisolering udvendig på fundamenter i tilbygningen samt udførelse af et afskærende dræn vest for tilbygningen udgør 50 % forbedring svarende til kr. 20.000.

Jeg skønner ligeledes, at udførelse af ny gulvbelægning udgør 67 % forbedring svarende til kr. 10.000.

Jeg skønner ligeledes, at reparation af vægge indvendig i tilbygningen udgør 50 % forbedring svarende til kr. 17.500.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 2.**Utæt tag ved udluftningshætter**

Tagdækningen på boligen er udført med ståltagplader som fabrikat Decra.

Til ventilering af tagrum er der luftspalter i udhæng og ventiler i tagflader. Se eksempel på ventil på fotos nr. 15 og 16. Ventiler i en tagflade fremgår desuden af foto nr. 1 og 2.

På undersiden af ståltagpladerne var der kondens på besigtigelsestidspunktet. Desuden var der generelt set fugt på lægter ved udluftningsventiler. Eksempel på dette ses på foto nr. 16.

Under en ventil over værelse mod sydvest stod der en spand til opsamling af vand fra denne ventil. Se foto nr. 17. Indklager oplyste, at der specielt kommer vand ned ved denne ventil i regnvejr. Før spanden blev opsat trængte der vand ned gennem loftet ved skakt over værelset. Se skakten på foto nr. 13, 14 og 18. Der kunne ikke konstateres fugtskjolder på skakten eller på loftet.

Indklager har ligeledes oplyst, at der generelt set i forbindelse med regnvejr er fugt på lægter ved udluftningsventiler for tagrum. En enkelt gang i regnvejr omkring 1. oktober 2010 er der dryppet vand ned fra et el-udtag over køkkenbord.

Over værelse med nordvest er der ligeledes en skakt, som ses på foto nr. 12. Denne skakt og loftet over dette værelse er malet. Gennem malingen ses, at der muligvis har været fugtskjolder på skakten og på loftet før det blev malet. Isoleringen på skaktene i tagrummet var ved besigtigelsen fugtig nogle steder.

På det foreliggende grundlag skønner jeg følgende.

- a. Vand som løber ned i en spand over værelse mod sydvest skyldes fortrinsvis regnvand og smeltevand.

- b. Vand, som har dryppet ned fra et el-udtag over køkkenbord skyldes regnvand, idet det er sket i regnvejr og før den kolde vinterperiode.
- c. Det er ikke muligt ved besigtigelse at se, hvor der i taget er utæthed i form af huller eller utætte samlinger.

Ventilerne er sandsynligvis gamle, originale udluftsventiler fabrikat Decra. Denne type ventil består af PVC- plastmateriale, som er støbt sammen med metal. PVC og stål har forskellige temperaturudvidelseskoefficienter, og som følge af temperaturændringer kan dette medføre revner og utætheder i samlinger, hvorved fugt kan trænge ind.

- d. Arealet af ventilationsåbninger i tagrummet svarer til ventileringen i tagrum i tilsvarende huse af samme alder.

Fugt i tagrum og deraf følgende kondens reduceres når der udføres udsugningskanal og taghætte i henhold til efterfølgende Ad 3 angående aftræk fra badeværelse. Uanset det vil der opstå kondens på underside af ståltagplader i vinterperioder, som på nuværende tidspunkt.

Under forudsætning af, at det var tørvejr og under forudsætning af, at lægterne var tørre den 7. juli 2010 og på grund af, at der af ejeroplysnings-skema i tilstandsrapporten fremgår, at taget ikke havde været utæt, skønner jeg, at tagdækningen og tagrummet på daværende tidspunkt fremtrådte svarende til tagdækning og tagrum i tilsvarende huse af samme alder.

I så fald skulle og kunne der ikke gøres bemærkninger i tilstandsrapporten angående utætheder i tagdækningen.

Ad 2. Konklusion:

På det foreliggende grundlag skønner jeg, at der i regnvejr trænger vand gennem taget ved udluftsventiler for tagrum.

Jeg skønner ligeledes, at tagdækningen og tagrummet den 7. juli 2010 fremtrådte svarende til tagdækning og tagrum i tilsvarende huse af samme alder.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Jeg skønner, at der ikke er begået fejl eller forsømmelse på dette punkt i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udskiftning af udluftningsventiler for ventilering af tagrum udgør kr. 15.000.

Ad 2. Forbedringer: Jeg skønner, at udskiftning af udluftningsventiler for ventilering af tagrum er 100 % forbedring. Dette skøn skyldes, at ventilernes levetid er udlevet. Der er anvendt en ventil type, som ikke anvendes på nuværende tidspunkt.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Betegnelse**Bemærkninger**

Ad 3.**Aftræk fra badeværelse**

I loft over bruseniche i badeværelse er der installeret en ventilator. Ventilatoren er ikke tilsluttet en aftrækskanal i tagrum. Se fotos nr. 10 og 11.

Af tilstandsrapporten burde fremgå, at ventilatoren over brusenichen i badeværelset ikke er tilsluttet en aftrækskanal i tagrum.

Ad 3. Konklusion:

I loft over brusenichen i badeværelset er der installeret en ventilator. Ventilatoren er ikke tilsluttet en aftrækskanal i tagrum.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

Af tilstandsrapporten burde fremgå, at ventilatoren over brusenichen i badeværelset ikke er tilsluttet en aftrækskanal i tagrummet.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udførelse af aftrækskanal og taghætte for ventilatoren over brusenichen i badeværelset udgør kr. 4.000.

Ad 3. Forbedringer:

Jeg skønner, at udførelse af aftrækskanal og taghætte for ventilatoren over brusenichen i badeværelset medfører en 50 % forbedring svarende kr. 2.000. Dette skøn skyldes, at havde der været aftrækskanal og taghætte ville alderen muligvis have været 20 år eller mere.

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 3. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.