

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16067

Besigtigelsesdato:	Mandag den 5. september 2016 kl. 09:30
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Kraftigt fugtoptræk og skimmelangreb i mure i soveværelset mod NØ. 2. Kraftigt fugtoptræk og skimmelangreb i mure og gulv i værelse mod NV (den tidligere garage). 3. Manglende eller ingen isolering i gulve, vægge og loft i værelse mod NV. 4. Manglende eller ingen fugt/dampspærre i gulv, loft og vægge i begge værelser. 5. Massive kuldebroer i gulv, vægge og lofter i værelse mod NV. 6. Mangelfuld tilslutning af nedløb fra tag til brønd. 7. Kraftige temperaturforskelle i værelse mod NV. Rumtemperatur 20 grader og gulvtemperatur 6-7 grader. <i>Det skal bemærkes at det oprindelige klagepunkt 7, er indeholdt i klagepunkt 2.</i>
Klagers påstand:	1-7. Fugtskaderne er opstået, dels som følge af forkerte udførte konstruktioner, bl.a. uden indlagt fugtspærre og mangelfuld eller ingen isolering i væg, loft og gulv. Dette i kombination med at tagnedløbene, tæt ved disse værelser, ikke er tilsluttet brøndene korrekt, har medført en indtrængen af fugt til konstruktionerne. Der er opstået store problemer med skimmelvækst, og i en sådan grad at værelserne ikke kan bebos.

	KK mener at BB i forbindelse med sin gennemgang, skulle have observeret disse forkert udførte konstruktioner, og ydermere have observeret de forkert tilsluttede tagnedløb, som BB i øvrigt har konstateret på udhuset. Kravet er en udbedring af forholdene samt for udbedring af følgeskader, således udbedring sker i overensstemmelse med den af KK's rådgiver udarbejdede rapport.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BB kunne ved sin besigtigelse, ikke konstatere nogle former for fugtgener, og hæftede sig ved at der heller ikke i den forrige tilstandsrapport, var nævnt nogle fugtproblemer. BB foretager altid fugtprøver af yder- og indervægge, og kunne ved besigtigelsen konstatere fugtproblemer i kælderen. BB mener at KK's levemønster kan have indflydelse på de nu konstaterede fugtproblemer. For så vidt angår de forkert udførte konstruktioner, hæfter BB sig ved at "60'er huse" ofte er solidt bygget, og gerne med udhæng, der beskytter ydervæggene mod fugtopstigning. Samtlige klagepunkter afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin, tørt, ca. 18 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et klassisk typehus fra 1962, opført med ydervægge af tegl, der er pudsede (formodentlig "netpuds") og malede. Ifølge KK er der ikke foretaget hulmursisolering.

	Der er formodentlig massive ydervægge i værelse mod nordvest (den tidligere garage) kombineret med en indvendig forsatsvæg, hvor den konkrete opbygning ikke kendes. De indvendige vægge og skillevægge, er generelt udført i tegl. Taget er udført som saddeltag, med udhæng, og er belagt med tagpap, ovenpå de oprindelige skifferplader. Tagrummet er udført uden gangbro, hvorfor det kun kan besigtiges fra loftlemmen, placeret i det nordvestlige værelse. Der er ikke fundet, eller udarbejdet, et energimærke i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Ydermere er der ikke fremlagt bygningstegninger i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Garagen er inddraget til beboelse i 2014, hvortil der både foreligger byggetilladelse og ibrugtagning (jf. oplysning fra KK). Ved BB's besigtigelse, fremstod boligen nyrenoveret, bl.a. med ny tagbelægning, malede overflader og renoveret badeværelse samt køkken. KK bekræfter at huset blev købt som værende total istandsat og nyrenoveret. Der er formodentlig i forbindelse med renoveringen, udlagt ekstra isolering på loftet (ca. 350 mm total). Ydermere er der i samme forbindelse opsat nye lofter. Fugtproblemerne opdages i november / december 2015, ca. 8 måneder efter overtagelsen (maj 2015). KK oplyser at det pt. foregår en dialog med den tidligere ejer, i forbindelse med en evt. erstatning / udbedring af forholdene. Ydermere oplyser KK, at der er klaget til forsikringsankenævnet, over at ejerskifteforsikringen, har afvist dækning. Der er pt. ikke truffet afgørelser i disse sager.
--	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

1. Kraftigt fugtoptræk og skimmelangreb i mure i soveværelset mod NØ.

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Langs den nordlige gavl ses der store mørke aftegn, formodentlig skimmelvækst, nederst langs gulv/fodliste, ca. 15 cm. op ad væggen (foto 5 + 6).

I hjørnet mod nordøst, er de samme aftegn ligeledes meget tydelige, og går ca. 40 cm. op ad væggenes hjørne (foto 7).

Der er boret et hul i væggen mod nord – dette er foretaget af KK's forsikringsselskab.

Langs væggen måles der ca. 15 % fugtighed i det udlagte fyrplankegulv, hvilket er lidt højt, dog ikke for højt. På væggene i området, måles der under 1% fugt, hvilket må siges at være helt normalt (foto 8 + 9).

Der forefindes oplukkeligt vindue i værelset.

Værelset ligger ved siden af husets badeværelse, hvor der mangler et rumaftræk, men hvor der dog forefindes et oplukkeligt vindue.

Ad 1. Konklusion:

Det vurderes at fugtskjolderne er forårsaget af en utilstrækkelig isolering i ydervæggen, i kombination med en manglende kuldebrosafbrydelse mellem sokkel og væg/gulv.

I boliger fra denne alder, ses der ofte disse fugtskader i større eller mindre grad, alt afhængig af beboernes levemønstre. Dette nævnes i øvrigt også i "Hustype-beskrivelsen" under "OBS-punkter".

	Det kan ikke udelukkes at den facadepuds der er påført husets facader, har gjort huset mere "tæt", hvorved den fugt der vil opstå, har sværere ved at komme væk. Ydermere er der i forbindelse med renovering af boligen, opsat nye lofter, herunder formodentlig også en ny (tæt) dampspærre (se klagepunkt 4), som stiller store krav til ventilation og udluftning af boligen. Det manglende rumaftræk i badeværelset medvirker også til en øget fugtbelastning af boligen generelt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I den <u>forrige</u> udarbejdede tilstandsrapport, er der benævnt følgende under pkt. 8.1 <i>Indvendige vægge</i>: (K1) Væg mod NØ i soveværelse har skimmeldannelse. Note: Skaden er af mindre omfang, og kan skyldes kuldebro i vægkonstruktionen, for høj luftfugtighed kombineret med utilstrækkelig opvarmning og ventilation, tidligere opstillet inventar m.v. I den <u>nuværende</u> udarbejdede tilstandsrapport, er der benævnt følgende under pkt. 6.7 <i>Rumaftræk</i>: (K1) Manglende rumaftræk / aftræksventil fra badeværelse. Note: Det anbefales altid som min. at have friskventil i badeværelse som ventilerer 15 l/s. Gerne udført som mekanisk udsugning. Udføres for undgåelse af kondens og fugtproblemer. Skadetekst og note er præcis og dækkende. BB skal forholde sig til den forrige rapport, men idet huset i mellemtiden er blevet total renoveret, findes det ikke sandsynligt, at de samme aftegn og evt. skimmeldannelse, har været til stede, hvorfor der ikke findes anledning til at forholdet skulle have været nævnt i tilstandsrapporten.

	BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Der findes <i>ikke anledning til</i> at forholdet skulle anføres i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For at kunne fastlægge udbedringsudgifter, vil det kræve yderligere undersøgelser af konstruktionerne, hvorfor disse ikke er beregnet.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	2. <i>Kraftigt fugtoptræk og skimmelangreb i mure og gulv i værelse mod NV.</i>
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Langs den nordlige gavl ses der mindre mørke aftegn, formodentlig skimmelvækst, nederst langs gulv/fodliste, ca. 5-10 cm. op ad væggen (foto 10). I hjørnet mod nordvest, er de samme aftegn ligeledes meget tydelige, og går ca. 20 cm. op ad væggens hjørne (foto 11). På det udlagte lamelparketgulv, ses der fugtskjolder, formodentlig skimmel, i området foran vinduet (foto 12). Der er boret et hul i væggen mod nord, samt i gulvet – dette er foretaget af KK's forsikringsselskab. Langs væggen måles der ca. 15 % fugtighed i det udlagte parketgulv, hvilket er lidt højt, dog ikke for højt. På væggene i området, måles der under 1% fugt, hvilket må siges at være helt normalt. Der forefindes oplukkeligt vindue i værelset.
Ad 2. Konklusion:	Den synlige skimmelvækst, kan være forårsaget af en mangelfuld isolering i hhv. forsatsvæg og gulv. En eventuel utilstrækkelig, eller forkert udført dampspærre, kan ligeledes have medvirkende årsag. Såfremt dette skal konstateres, vil det kræve destruktive indgreb.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Idet huset fremstod nyrenoveret da BB besigtiger forholdene, skønnes den nuværende skimmelvækst mv., ikke at have været til stede ved BB's besigtigelse. Det forventes ikke at BB foretager destruktive indgreb, for at konstatere hvorledes konstruktionen er opbygget. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Der findes <i>ikke anledning til</i> at forholdet skulle anføres i tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For at kunne fastlægge udbedringsudgifter, vil det kræve yderligere undersøgelser af konstruktionerne, hvorfor disse ikke er beregnet.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	3. Manglende eller ingen isolering i gulve, vægge og loft i værelse mod NV.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	I værelset mod nordvest, er der monteret en loftlem med indbygget stige og tætningslister i karmen. Lemmen antages at være isoleret med ca. 25 mm EPS (foto 13). Fra loftlemmen, ses der udlagt isolering på loftet, i en samlet tykkelse på ca. 350 mm (foto 14). Der kan ikke ses om der er isolering i forsatsvæggene, dog forekommer de lidt "hule" ved bankning. Der er et mindre stykke skråloft mod vest – her kan der ikke ses hvorvidt der er isolering eller ej. På gulvet, tæt ved ydervæggen mod vest, er der boret et mindre hul. Dette er foretaget af KK's forsikringsselskab.
Ad 3. Konklusion:	Såfremt der skal konstateres om der er isolering i vægge, gulv eller det mindre stykke skråloft, vil det kræve et destruktivt indgreb, hvilket ligger uden for huseftersynsordningen. Det er altså ikke muligt for skønsmanden at fastlægge en evt. manglende isolering i disse konstruktioner. Loftlemmen er en præfabrikeret type, og vurderes at være isoleret, dog ikke med meget isolering, og der vil kunne opstå lidt kuldenedfald fra denne.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det forventes ikke at BB foretager destruktive indgreb, for at konstatere hvorledes konstruktionen er opbygget. Den monterede loftlem er en præfabrikeret model, som ikke kan forventes nævnt i tilstandsrapporten. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Der findes <i>ikke anledning til</i> at forholdene skulle anføres i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For at kunne fastlægge udbedringsudgifter, vil det kræve yderligere undersøgelser af konstruktionerne, hvorfor disse ikke er beregnet.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	4. Manglende eller ingen fugt/dampspærre i gulv, loft og vægge i begge værelser.
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Fra loftlemmen, der er placeret i værelset mod nordvest, ses der dampspærre når man kigger ned mellem spærfod og lemmens lysning (foto 15). I forbindelse med renovering af huset, er der opsat nye plane lofter. Disse fremkommer generelt pæne og rene, uden tegn på skader.
Ad 4. Konklusion:	Idet der kan ses dampspærre i området omkring loftlemmen, må det antages at der er udført dampspærre i loftet generelt. Der foreligger ikke tegninger, eller andre oplysninger om konstruktionerne, hvorfor skønsmanden ikke kan sige om der er udført fugt-/ dampspærre i vægge eller gulv. For at fastlægge om der er udført dampspærre i vægge og gulve, vil dette kræve destruktive undersøgelser, hvilket ligger uden for huseftersynsordningen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det forventes ikke at BB foretager destruktive indgreb, for at konstatere hvorledes konstruktionen er opbygget. Idet der kan ses synligt dampspærre ved loftlemmen, findes der ikke grundlag for at undersøge dette nærmere. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Der findes <i>ikke anledning til</i> at forholdet skulle anføres i tilstandsrapporten.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For at kunne fastlægge udbedringsudgifter, vil det kræve yderligere undersøgelser af konstruktionerne, hvorfor disse ikke er beregnet.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	5. Massive kuldebroer i gulv, vægge og lofter i værelse mod NV.
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Langs den nordlige væg, ses der fugtaf tegn nederst i området over fodlisten (foto 10). Ved vinduet mod vest, ses der ligeledes fugtskjolder nederst, særligt i den nordlige side (foto 16). På gulvet ses der, i området foran vinduet, fugt/mugpletter (foto 12).
Ad 5. Konklusion:	De synlige fugtaf tegn mv. kan skyldes manglende isolering, manglende fugtspærre mv., hvorved der kan opstå en kuldebro. Såfremt eventuelle kuldebroer skal fastlægges, kræver det særligt udstyr (f.eks. termografikamera), eller destruktive indgreb i konstruktionerne. Anvendelsen af dette udstyr, eller disse indgreb ligger dog uden for huseftersynsordningen.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Idet huset fremstod nyrenoveret da BB besigtiger forholdene, skønnes de nuværende fugtaf tegn mv., ikke at have været til stede ved BB's besigtigelse. Det forventes ikke at BB foretager destruktive indgreb, eller anvender særligt teknisk udstyr, for at konstatere hvorledes konstruktionen er opbygget. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Der findes <i>ikke anledning til</i> at forholdet skulle anføres i tilstandsrapporten.

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For at kunne fastlægge udbedringsudgifter, vil det kræve yderligere undersøgelser af konstruktionerne, hvorfor disse ikke er beregnet.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	6. Mangelfuld tilslutning af nedløb fra tag til brønd.
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Mod nordøst ses tagnedløbet at være ført korrekt ned i tagnedløbsbrønden, udført af beton (foto 17). Mod vest, i området udfor det nordvestlige værelse, ses tagnedløbet at være ført tæt på tagnedløbsbrønden, udført af beton, men det er dog ikke centreret, og "hænger" dermed lidt på den side der vender ind mod sokkel / ydervæg. Ydermere fremstår den inderste side af brønden, men lidt afskallet beton (foto 18). Indvendigt i værelset (hvor gulvniveauet er ca. 40 cm. over tagbrøndens overside), ses der primært fugtafegn på væggen i hjørnet modsat tagnedløbet. Det andet tagnedløb mod vest (udfor værelse/opholdsstue) er ført korrekt ned i tagnedløbsbrønden via fodbøjning. Der ses ikke tegn på opfugtning af de pudsede og malede facader, i områderne omkring tagnedløbene. Belægninger og terræn i samme områder, forekommer normale, uden "lunker".
Ad 6. Konklusion:	Et tagnedløb skal være ført direkte ned til selve tagnedløbsbrønden, således unødigt opfugtning af sokkel og ydervæg undgås. Det eneste tagnedløb der ikke er ført korrekt ned i tagbrønden, er tagnedløbet ud for det nordvestlige værelse, men der er tale om en meget begrænset afvigelse, som har en mindre betydning.

	Der ses ikke tegn på skader udvendigt, og de indvendige fugtskader mv. skønnes ikke at kunne henføres til dette, eller andre tagnedløb. Såfremt der er utætheder i selve tagnedløbsbrøndene, kan dette ikke konstateres ved en visuel gennemgang, og da der ikke er umiddelbare tegn på dette (evt. ved "lunker" i terræn/belægning), kan det ikke forventes nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Da tagnedløbet udfør det nordvestlige værelse, kan udgøre en risiko for opfugtning af sokkel og ydervæg, skal det nævnes i tilstandsrapporten. BB nævner ikke noget om dette, eller andre tagnedløb ved boligen, hvilket <i>er en fejl</i>. Det findes sandsynligt at forholdene har været synlige, i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen.
Ad. 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet have været anført således: <i>1.6. Tagrender / tagnedløb:</i> (K1) Mod vest, i område ud for det nordvestlige værelse, ses tagnedløbet ikke at være centreret i tagnedløbsbrønden, der ydermere fremstår med mindre afskalninger øverst ind mod sokkel/ydervæg. Note: Der vil være risiko for en øget opfugtning af sokkel og murværk. Der ses dog umiddelbart ikke tegn på dette, og risikoen for skadesudvikling, skønnes at være begrænset.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der kan monteres en mindre fodbøjning, således tagnedløbet føres ned i midten af tagnedløbsbrønden. Dette forventes at kunne udføres for ca. 500 kr. Det afskallede beton, forventes at kunne udbedres for ca. 500 kr.

Ad 6. Forbedringer:	Udbedring af forholdet, vurderes ikke at påføre forbedringer.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	7. <i>Kraftige temperaturforskelle i værelse mod NV. Rumtemperatur 20 grader og gulvtemperatur 6-7 grader.</i>
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne ikke konstateres nogle unormale temperaturer i rummet.
Ad 7. Konklusion:	Såfremt der skal kunne fastlægges konkrete temperaturer, herunder eventuelle forskelle, vil dette kræve et måleudstyr, som ligger uden for det udstyr der forventes at den bygningssagkyndige anvender i forbindelse med sin gennemgang.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Jf. ovenstående, vil forholdet ikke kunne fastlægges. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Der findes <i>ikke anledning til</i> at forholdet skulle anføres i tilstandsrapporten.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

FOTOBILAG / J.nr. 16067



Foto 1 Ejendommen set fra nordvest – den tidligere garage, der nu anvendes til bolig, ses forrest til venstre.



Foto 2 Ejendommen set fra sydvest – den tidligere garage, ses bagest til venstre.



Foto 3 Ejendommen set fra sydøst – der er en mindre kælder under indgangsdøren, og det høje vindue, tættest facaden.



Foto 4 Ejendommen set fra nordøst – værelset ses yderst til højre, og badeværelset bag det høje lille vindue.



Foto 5 Fugtskjolder nederst langs fodlisten, på den nordlige ydervæg.



Foto 6 Skjolderne går ca. 10-15 cm. op ad væggen (målt fra gulv).



Foto 7 I hjørnet mod nordøst, ses der et "trekantet" område med store fugtaftegn / skimmelvækst.



Foto 8 Fugtmåling på gulvet langs ydervæggen viser flere steder ca. 15 %.



Foto 9 Fugtmåling på væggen mod nord, viser flere steder under 1 %.



Foto 10 Nederst langs forsatsvæggen i det nordvestlige værelse (tidligere garage) ses der fugtskjolder langs fodlisten.



Foto 11 I hjørnet mod nordvest ses affegnene i lidt større grad – hullet er boret af KK's forsikringsselskab.



Foto 12 På gulvet foran vinduespartiet mod vest, ses der mugdannelse.



Foto 13 Loftlemmen i det nordvestlige værelse ses at være udført med tætningslister og et tyndt lag isolering.



Foto 14 Fra loftlemmen ses der tydeligt isolering på loftet.



Foto 15 Fra loftlemmen ses der mellem karm og spærfod, synligt dampspærre over loftet (desværre lidt utydeligt på billedet).



Foto 16 I lysningen mod nordvest, i værelset, ses der fugtskjolder nederst.



Foto 17 Tagnedløbet mod nordøst ses at være ført korrekt ned i tagnedløbsbrønden.



Foto 18 Tagnedløbet mod vest (ud for det nordvestlige værelse) er ikke centreret, og tagbrøndens bagkant, er lidt afskallet.