

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16078

Besigtigelsesdato:	4. august 2016.
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.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	
Datering, navn og uunderskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Indervægge beklædt med Cellutexplader. 2. Skimmel i hovedhusets tagkonstruktion. 3. Bemærkninger omkring efterisolering og fugt. 4. Adgang til loft i tilbygningen. 5. Fugt i ydervægge. 6. Opfugtede gulve. 7. For lav lofthøjde i tilbygningen, bygning B. 8. Tilbygningen – bygn. B - er ikke godkendt til beboelse. 9. Problem om anvendt byggeskik. 10. Problemer i tidl. tilstandsrapport er ikke anvendt. 11. Ingen bemærkninger om uisolerede rør i loftrummet. 12. Ingen stillingtagen til bemærkninger i tidligere rapporter. 13. Tidligere tilstandsrapporter er ikke fremvist. 14. Gulv ude af vage mellem bygning A og bygn B. 15. Fejlagtig sammenbygning mellem bygning A og B. 16. Fugtophobning i ydervægge.
Klagers påstand:	Erstatning svarende til udbedring af forholdene.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Bløde plader er nævnt Bløde plader med risiko for kondens er beskrevet i tilstandsrapporten under overskriften 9.2 Loftbeklædning: Enkelte "rum" med bløde plader Klagepunkterne 2 til 16 er først uddelt ved start af skønsforretningen. BB har ikke haft mulighed for at kommentere disse klagepunkter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet+ 20 °C.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Anvendelse af Celotex på indvendig side af ydervægge.	Ydervæggene i bygning A og B er udført i letbetonblokke, som er pudsede. Indvendigt er udført isolerede forsatsvægge. Den indvendige beklædning er udført Celotex-plader og gipsplader. I mindre områder sidder Celotex-pladerne inderst mod rummet. I de øvrige områder er der 2 lag plader med gipspladerne inderst mod rummet. I et begrænset omfang er der monteret dampspærre. Omfanget af vægge med Celotex-beklædning kan registreres ved bankelyde, eller ved at køre skaftet af en skruetrækker rundt langs væggene. Der er forud for nærværende skønserklæring udført destruktive indgreb med det formål at klarlægge forsatsvæggens opbygning omfang af eventuel skimmelvækst. Der henvises til sagens bilag 8. KK oplyser, at ejendommen ved overtagelsen den 01.12.2015 var nymalet såvel indvendigt som udvendigt. Ved skønssforretningen var der spredte fugtaftegninger på den udvendige, pudsede overflade. Der var ingen synlige fugtaftegninger på de indvendige vægge.
Ad 1. Konklusion:	Ydervægsisolering med Celotex-plader opfylder ikke de nugældende brandtekniske forskrifter. Beklædningen skønnes imidlertid opsat før 1967, hvor der var tale om lovlig beklædning. Forsatsvægge med Celotex-beklædning og monteret på rekler af træ giver risiko for skimmelvækst på reklerne og på bagsiden af letbetonydervæggen, hvis der ikke er opsat en helt tætsluttende dampspærre.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har under pkt 9.2, loftbeklædning noteret: <i>K2. Enkelte rum er med "bløde" plader, skønnes fra opførelsen af huset, hvor det var tilladt at anvende Celotex-plader.</i> <i>Note: I tilfælde af brand bidrager bløde overfladebeklædninger til brandudviklingen. Derfor anses det for risikobetonet.</i> Under bygning B er tilføjet: <i>At beklædningen giver risiko for kondensfugt.</i> Det er en fejl, at samme bemærkning ikke er noteret under pkt.8.2 Vægbeklædninger. Det er ikke en fejl, at bemærkningen om risiko for kondensdannelse ikke er noteret. Risikoen for kondens og skimmel er ikke-eksisterende, hvis der er opsat en tætsluttende dampspærre. Konstateringen heraf vil kræve et destruktivt indgreb, hvilket ligger uden for Huseftersynsordningen.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	A,B 8.1 Indervægge/skillevægge. K1 Vægbeklædninger. Mindre område, hvor vægbeklædningen ikke opfylder de nugældende brandtekniske forskrifter. <i>Note: Væggene er beklædt med bløde træfiberplader. Denne beklædning opfylder ikke de nugældende brandtekniske forskrifter.</i> Beklædningen skønnes imidlertid opsat før 1967, hvor der var tale om lovlig beklædning. Karakter K3 er anvendt, fordi beklædningen øger risikoen for personskader ved brand.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Det nøjagtige omfang er endnu ikke klarlagt. Dette vil kræve yderligere undersøgelser. Der kan overslagsmæssigt afsættes kr. 15.000,- til udskiftning af de bløde træfiberplader, der er inderst mod rummet incl. andel af dampspærre og montering på stållægter.
Ad1. Forbedringer:	Forbedringen skønnes til 50 %
Ad.2. Tagkonstruktion:	Tagkonstruktionen er med gitterspær.

	Tagdækningen er bølgeeternitplader, udskiftet for få år siden. Loftet er isoleret med 350 mm mineraluld. Adgangen til loftrummet over bygning A sker via en loflem i gangen. Adgangen til loftet over tilbygningen sker via en loftlem, placeret i loftet over den overdækkede terrasse. I tilstandsrapporten er loftet angivet som ikke tilgængeligt. Loftrummene over bygning A og B er velventilerede. Træfugtigheden i spær og lægter er målt til 12 %, hvilket er normalt for årstiden. I loftrummet over bygning A ses svage aftegninger af skimmel. I loftrummet over bygning B ses lidt mere udbredte tegn på skimmelvækst. I begge loftrum er der ikke monteret gangbro.
Ad 2. Konklusion:	Der henvises til bilag 8., hvoraf omfanget fremgår og hvor der bl.a. anvises retningslinier for afrensning af skimmel. Skimmelvæksten er begrænset. Den forekommer i aflukkede og velventilerede loftrum. Den kan kun påvirke beboerne, hvis loftlemmen i gangen åbnes.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Ved visuel betragtning adskiller loftrummet sig ikke fra andre, tilsvarende huse af samme årgang. BB har ikke begået fejl eller forsømmelser vedr. dette klagepunkt.
Ad 2.. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Overslag over udbedningsudgifter inkl. moms:	Efter det, under bilag 8 nævnte omfang, skønnes omkostningen til skimmelsanering i loftrummene til kr. 45.000,-.
Ad. 2. Forbedringer.:	Der er tale om en skadesudbedring, som ikke medfører forbedringer.
Ad. 3. Efterisolering og fugt:	Isoleringen af loftrummet er for få år siden øget til 350 mm. Hvis dampspærren ikke er lufttæt og hvis ventilationen i loftrummet ikke er tilstrækkelig, vil der opstå et fugtproblem i loftrummene. Ved eftersynet er der ikke konstateret forhøjet fugtniveau i tagkonstruktionen. Isoleringen er mørkfarvet i overfladen, hvilket kan have sammenhæng med fugt på grund af isoleringstykkelsen og/eller mangler ved dampspærren. Tilsvarende skadebillede ses ofte i

	huse af samme konstruktion og samme renoveringsperiode.
Ad. 3 konklusion:	Det vides ikke om der er en lufttæt dampspærre. En undersøgelse vil kræve, at en del af isoleringen fjernes for inspektion. Af sagens bilag 8 fremgår: <i>På baggrund af en åbning ved loftlemmen er det ikke vores vurdering, at der her optræder en kondensering som følge af en overisolering uden en dampspærre.</i> Denne erklæring er dateret 18. januar 2016 – altså 4 måneder efter tilstandsrapporten. Denne undersøgelse svækker nedennævnte UN-karakter.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at BB ikke har forholdt sig til isoleringstykkelse og mørkfarvning af loftisoleringen.
Ad. 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten.	A,B 1.0 Tagkonstruktion. 8.13 Dampspærre UN Loftisoleringen er mørkfarvet i overfladen, hvilket måske kan tyde på fejl ved dampspærren
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omfanget og udbedringsmetode er endnu ikke fastslået. Omkostningen skønnes foreløbig til kr.55.000,-.
Ad. 3. Forbedringer:	Der er tale om en reparation, som ikke medfører forbedringer.
Ad. 4. Manglende registrering af loftlem i bygning B:	Som anført under pkt. 2 er der en loftlem ved gavlen af bygning B. BB har noteret, at tagrummet er lukket, ej tilgængelig for inspektion. Dette er en fejl. Men den manglende adgang har ikke betydet øgede udgifter i forhold til det, der tidligere er nævnt.
Ad. 5. Manglende fugtmåling i ydervægge:	Ved måling med TRAMEX fugtmåler er der ved skønsforretningen målt forhøjet fugt i letbetonydervæggene op til 50 – 70 cm. Over sokkel.
Ad. 5. Konklusion:	Som det fremgår af bilag 8 er årsagen opsuget fugt og mangelfuld fugtspærring ved overpudsning af sokkel og mangelfuld/udtjernt murpap. I Gasbeton-murens overflade er der områder med smårevner i pudslaget. Det kan være svindrevner som følge af fugt- og temperaturbevægelser og det kan evt. skyldes opfugtning af muren. Ved eftersynet i forbindelse med tilstandsrapporten

	var muren nymalet og revnerne var skjulte.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	Der er murområder, hvor der ikke er målt forhøjet fugt. En stikprøvekontrol kunne være sket i de tørre områder. Der var ingen synlige tegn på fugtskader.
Ad. 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da der sikkert er tale om en mangelfuld fugtspærre, vil en god løsning være at injicere en fugtspærre. Omkostningen hertil skønnes til kr. 50.000,-.
Ad.5. Forbedringer:	Forbedringen skønnes til 50%.
Ad. 6. Manglende fugtmålinger, generelt:	Ud over fugtmålinger som tidligere er beskrevet er der udført fugtmåling af trægulvene. Samtlige trægulve er stærkt opfugtede. Skaden er dækket af ejerskifteforsikringen.
Ad. 7 og 8..	Tilbygningen bygning B er ikke godkendt til beboelse. Bl a. er lofthøjden for lav. (215 cm.) KK henviser til det digitale bygningsarkiv mv. En gennemgang af bygningsarkiv mv. er ikke den bygningssagkyndiges opgave. BB skal kun helt overordnet beskæftige sig med BBR-oplysningerne og kun bemærke, hvis der er helt åbenlyse fejl i registreringen.
Ad. 9, 10, 12 og 13:	KK klager over generelle fejl ved den udførte tilstandsrapport. Herunder anføres: <u>Ad 9.</u> BB har ikke gjort brug af noter for dette hus, opførelsesår og byggeskik. <u>Ad. 10.</u> BB har ikke videregivet relevant bygningshistorik fra tidligere tilstandsrapport. <u>Ad. 12.</u> BB har ikke videregivet registreringer, foretaget i tidligere tilstandsrapporter. <u>Ad.13.</u> Tidligere tilstandsrapporter er ikke fremlagt. De anførte klagepunkter drejer sig ikke om konkrete fejl og mangler, hvorfor de ikke skal behandles yderligere i nærværende rapport.
Ad 11. Uisoleret rør:	I loftrummet – tæt ved loftlemmen – er der et uisoleret vandrør.
Ad 11. Konklusion:	Uisoleret rør i loftrummet giver øget risiko for

	frostsprængning. Røret bør isoleres og føres under loftrummet's varmeisolering.
Ad. 11. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at det uisolerede rør ikke er bemærket.
Ad. 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I loftrummet er der tæt ved loftlemmen et uisoleret vandør. Note: Det uisolerede rør giver risiko for frostskafer.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Isolering af røret og ændret placering (under loftisoleringen) skønnes til kr. 5.000,-.
Ad. 14. Skævt gulv mellem bygning A og B:	En del af trægulvet i mellemgangen ud for værelse 3, hælder mærkbart,
Ad 14. Konklusion:	Gulvet rettes i forbindelse med den forsikringsdækkede skade i gulvkonstruktionen.
Ad. 14. Fejl og forsømmelser:	Der er tale om et meget lille område, som ikke er observeret i forbindelse med BB's stikprøvekontrol.
Ad. 14. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	7.0 Gulvkonstruktion. 7.2 Belægninger. I mellemgangen ud for værelse 3 er der en mærkbar skævhed i gulvet. Note. Skævheden må tilskrives en fejl ved den oprindelige gulvlægning.
Ad. 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skaden falder ind over den forsikringsdækkede skade i hele gulvkonstruktionen. Såfremt skaden skal opgøres selvstændigt, skønnes udbedringsudgiften til kr. 5.000,-.
Ad. 14. Forbedringer:	Forbedringen skønnes til 50%.
Ad. 15. Sammenbygning A-B:	BB har spurgt om sammenbygningen mellem bygning A og B er korrekt. Skønsmanden har ikke observeret åbenlyse fejl.
Ad. 16. Fugtphobning:	KK retter atter blikket mod fugtphobning i bygningskonstruktionerne. Ud over de tidligere beskrevne fugtforhold finder skønsmanden ikke yderligere at tilføje.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.

Ad1. Eventuelt.	Ingen bemærkninger.

FOTOS

J.nr. 16078



1. Bygning B og Bygning C.



2. Bygning A, indgangsside.



3. Bygning B, Gavlside



4. Bygning A og B – bagside.



5. Bygning A, sydside.



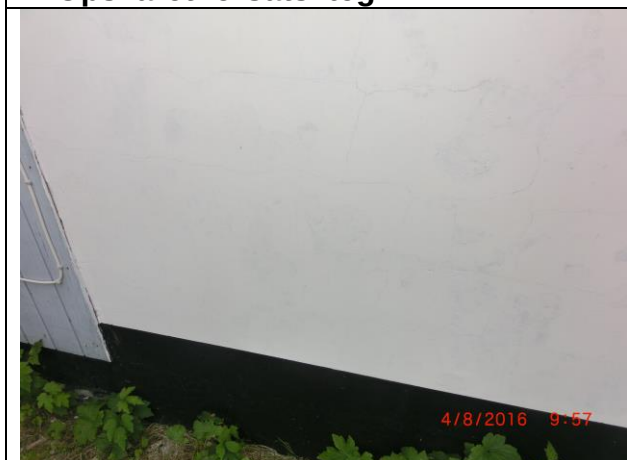
6. Opskåret fortsatsvæg.



7. Opskåret forsatsvæg.



8.. Opskåret forsatsvæg.



-9 Pudset facade med smårevner.



-10. Fugtmåling ydermur.



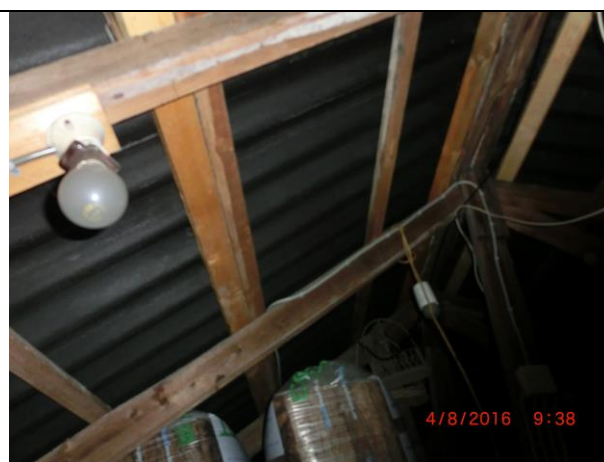
11 Fugtmåling ved sammenbygning A – B.



12. Loftrum bygn. A.



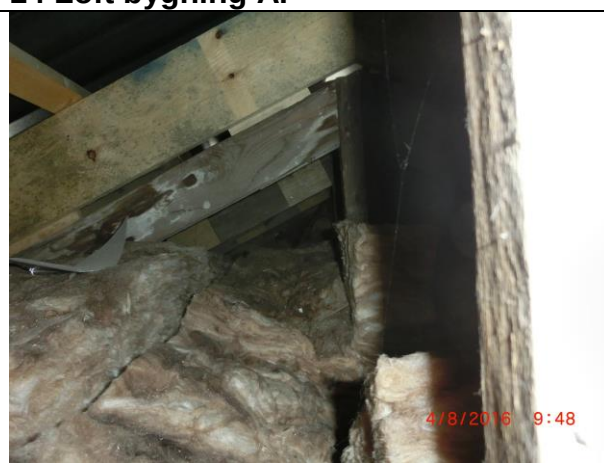
13. Loft bygning A.



14 Loft bygning A.



15. Adgang til loft bygning B.



'16 Loft bygning B



'17 Loft bygning B



'18. Loft bygning B.



'19 Skævt gulv bygning B



20 Fugtmåling gulv bygn. A



21. Fugtmåling gulv bygn. A



22. Fugtmåling gulv bygning B.