

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16119

Besigtigelsesdato:	5/10-2016, kl. 13,00
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1) Alle ydermurer og sokler er meget opfugtede og med afskalninger.
Klagers påstand:	<i>BS giver karakteren K1 og oplyser samtidigt, under generelle kommentarer at bygningen er særdeles vel vedligeholdt og i rigtig god stand, alderen taget i betragtning.</i> KK, mener ikke at karakteren og kommentaren er retvisende. BS har ikke gjort opmærksom på, at der kan opstå et problem med fugt i så gammelt et hus. Ved købet fremstår huset pænt, men løbende fremkommer der fugtskjolder, især mod vejen og indvendigt begynder der at lugte surt, som af gammelt sommerhus. KK har intet ændret ved huset, eller andet, så som terræn, belægninger, kloak ect.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS: Ved besigtigelsen så alt rimelig pænt ud, hvilket blev bekræftet af KK. BS påpeger, at der kun var skjolder på 2 facader og BS henviser i øvrigt til Typebeskrivelsen af et Landhus, især punktet vægge.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, lunt og tørvejr.
Øvrige forhold:	Ingen særlige bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Der er tale om et et-plans landhus opført i år 1800 med murede ydervægge på syltsten og med tagdækning af strå, efter gammel byggeskik uden tagrender. Efterfølgende er ydervæggene indvendigt forsynet med isolerede forsatsvægge med lægter og gipskartonplader. Alle ydermure og sokler, især mod nord, er meget opfugtede og med afskallinger samt udtræk. Fugtige ydervægge, generelt forneden over sokler. 2 store skjolder på facade mod nord. Sælger har ejet og beboet huset i 20 år.
Ad 1. Konklusion:	Generelt forneden over sokler kunne der forneden ses fugtskjolder og måles fugt. Generelt kunne der indvendigt ikke ses skjolder, eller måles fugt. Gamle landhuse er sædvanemæssigt opført på syltsten (granit- / sten) og uden mellemliggende fugtspærre (murspap). Huset er stråtækt og efter tidligere byggeskik uden tagrender. I øvrigt er bygningen udlagt, som bevaringsværdig, så udseendet skal bevares.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	<i>Under pkt. 2 Ydervægge skriver BS:</i> <i>"K1) Mindre pudsafskallinger langs sokkel på</i>

sydfacade samt vestgavl”.

TR mener følgende:

Beskrivelse:

Landhuse er sædvanemæssigt opført på syltsten (granitsten) og uden mellemliggende fugtspærre. Der ses da også fugtskjolder umiddelbart over sokler på facader og gavle.

Note: Husets opførelsesmåde giver løbende risiko for uhensigtsmæssige opfugtninger og en indbygning af en effektiv fugtspærre er meget vanskelig.

Samtidig skal der være skærpet opmærksomhed på terrænfald væk fra bygningen, hvilket der ikke er overalt.

Alt i alt er der risiko for mug- / skimmeldannelser og hermed person risici.

Karakter: K3.

Beskrivelse:

Mod nord og øst er der asfaltbelægning helt op mod huset, men i den højre side af nordfacaden er et felt med fald ind mod huset og der er areal med afskalling og høj målt fugtighed.

Mod syd og vest er der plantebede mod huset.

Note: Bagfald mod huset og plantebed give risici for øget skadelig opfugtning.

Karakter: K3

Beskrivelse:

Mod nord er sokkelpudsen sluppet flere steder.

Note: manglende tæthed mellem sokkelpuds og facader forårsager skadelig nedtrængning af slagregn

	mv. og hermed opfugtning af ydervægge. Karakter: K3.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afvandende grundmurplade, afskærende omfangsdræn, ny rørbrønd, udskiftning af defekt sokkelpuds samt undladelse plantebede langs huset. Kr. inklusive moms 90.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Forbedring: Grundmursplade og dræn, svarende til kr. 60.000,- inklusive moms.

FOTOS
J.nr. 16119



Vest



Syd og Vest



Øst



Nord.



Nord