

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16123

Besigtigelsesdato:	31/10-2016, kl. 10,00
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter: 1)	I tilstandsrapporten er intet nævnt om forsatsvægge og klikgulve i kælderrum.
Klagers påstand:	<p>KK oplyser, at der opstod begyndende misfarvninger af kældervæggen inden for det første år efter indflytningen den 1/7-2014.</p> <p>Derfor kontaktede KK firmaet Grønt Miljø. Grønt miljø anbefalede at få forholdet undersøgt af firmaet Hussvamlaboratoriet, hvilket er sket. Der blev lavet hul i forsatsvæggen, hvor der fandtes skimmelsvamp. Der blev ikke udtaget prøver i gulvet.</p> <p>Generelt har KK intet ændret ved huset, eller andet, så som terræn, belægninger, dræn, kloak ect., dog er bunde i lyskasser blevet rettet op.</p> <p>KK / FRIDA, mener, at der i tilstandsrapporten skulle have været nævnt forsatsvægge og klikgulve i kælderen med risici for mug / skimmelsvamp til følge.</p>
Den bygnings sagkyndiges forklaring:	<p>Ved besigtigelsen så alt pænt ud og der var ingen skjolder.</p> <p>BS mener, at der er tale om en "husforsikringssag" og at det er pludselig opstået vandstigning, der har forårsaget skaden.</p> <p>BS spørger om ejerskifteforsikringens tegningstidspunkt og spurgte om der er tegnet husforsikring.</p> <p><i>Køber er forsikret i Lærerstandens Forsikring; FDM-Forsikring? Husforsikring? Om der er forbehold vides ikke.</i></p>
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr, skyet og + 9 °C

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1.	<p>Stedfæstelse er sket efter bilag 6 kælderplan:</p> <p>"Klikgulve" findes i de på kælderplanen nævnte GANG (trapperummet) og Fyrrum.</p> <p>Forsatsvægge findes i de på kælderplanen nævnte GANG (trapperummet) mod nord og Fyrrum mod syd.</p> <p>I GANG i forsatsvæggen med lyskasse mod nord: Udvendigt er der godt fald væk fra bygningen.</p> <p>Forsatsvæggen fremtrådte pæn og fugtniveauet var normalt.</p> <p>I FYRRUM er forsatsvæggen mod syd.</p> <p>Udvendigt er gårdarealet belagt med "Herregårdssten" og umiddelbart langs væggen, i dens fulde længde, er der en lunke, som dog d.d. var uden vand, idet vejret var tørt og +9 °C.</p> <p>Generelt kunne der måles fugt i hele forsatsvæggen, men midt på og fornedet måltes den højeste fugtighed.</p> <p>I henhold til hovedtegningen bilag 10 fra 27. marts 1961 er kældergulve udført af 8 cm. beton og 2 cm. pudslag og kælderydervægge er udført af 30 cm. beton.</p>

<p>Ad 1. Konklusion:</p>	<p>I tilstandsrapporter skal forsats-plade-vægge og gulve af organiske materialer i kældre bemærkes og der bør gives uddybende noter og der bør altid stikprøvevis fugtmåles.</p> <p>Det skal bemærkes, at der i de 4 tidligere tilstandsrapporter har stået:</p> <p><i>08-08-2006 H-06-00198-0127</i> <i>12-04-2007 H-07-00198-0053</i> <i>29-11-2007 H-07-00198-0163</i> <i>18-05-2010 H-10-02630-0023</i></p> <p><i>Under pkt. 2 Kældre/krybekældre/terrændæk.</i> <i>2.2 Vægge:</i></p> <p><i>K1 Der er lidt afskallinger af puds/overfladebehandlingen.</i></p> <p><i>Note: Generelt fremtræder kælderen/underetagen i pæn stand, uden væsentlige tegn på opfugtninger.</i></p> <p>Hvilket tyder på, at BS ikke har været opmærksom på tidligere Tilstandsrapporter.</p>
<p>Ad 1. Fejl og forsømmelser:</p>	<p>Beskrivelse: I kælderrum GANG mod nord og FYRRUM mod syd er der på ydervægge monteret forsatsvægge af plademateriale på lægter.</p> <p>Note: Erfaringsmæssigt er der stor risici for mug- / skimmelsvampdannelse på indersiden af de oprindelige ydervægge, hvilket udgør personrisici.</p> <p>Dette burde have givet karakteren K3. -----</p> <p>Beskrivelse: I kælderrum GANG og FYRRUM er der træbaserede gulve.</p> <p>Note: Erfaringsmæssigt er der stor risici for mug- / skimmelsvampdannelse på indersiden af de oprindelige ydervægge, hvilket udgør personrisici.</p> <p>Karakter K3.</p>

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	De aktuelle forsatsvægge og trægulve fjernes. Udbedring af skader i puds / beton samt malerbehandling med egnede produkter. Samt opretning af belægningsstenene i gårdhaven, så der fremkommer fald fra bygningen. Kr. inklusive moms 40.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Ingen forbedring.

FOTOS

J.nr. 16123



Ydervæg i GANG.



Lyskasse udenfor GANG.



Væg mod syd i FYRRUM.



Terræn over sydvæg i FYRRUM (lunken).