

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17085

Besigtigelsesdato:	17/10-2017, kl. 15,30.
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1) Kælderetagen: Angreb af skimmelsvamp i forsatsvægge og skillevægge udført af rigler og gipskartonplader. 2) Punkterede termoruder og revnet rude i kælderetagen.
Klagers påstand:	1) Efter overtagelsen den 1/6-2017 blev en let skillevæg i kælderetagen revnet ned og der blev konstateret skimmelsvamp. Herefter blev kælderetagen nøje gennemgået. I den aktuelle tilstandsrapport nr. H-16-02651-0061 af 3/12-2016 er kælderydervægge nævnt med forkert karakter, nemlig K1. Udbedringskravet er kr. 491.700. 2) Der er mange synligt punkterede termoruder og en synligt revnet rude i kælderetagen, hvilket burde have været noteret i tilstandsrapporten. Krav angående udskiftninger af 5,5 m² rude er kr. 17.600. Generelt er der tale om en ufuldstændig tilstandsrapport. Krav er beskrevet i bilag 12.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS mener, at tilstandsrapporten er retvisende og at alt fremtrådte pænt, nymalet og fornuftigt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	+ ca. 15°C og tørt.
Øvrige forhold:	Ingen særlige bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Kælderetagen: Angreb af skimmelsvamp i forsatsvægge og skillevægge udført af rigler og gipskartonplader.
Ad 1. Konklusion:	Der er tale om en grundmuret bygning, som er opført i år 1900. Samtlige ydervægge i kælderen er efterisoleret. Når man måler fugt på de indvendige skillevægge i kælderen kan det konstateres, at fugten er højre mod ydervægge og gulv i forhold til væggene længere inde under huset. Dette er helt almindeligt. Ligeledes var der forhøjet fugt i skillevæggen mellem vaskerummet og det disponible rum mod vest. I sidst nævnte rum er malingen begyndt at skalle af væggene. I vaskerummet var der en vaskesøjle med vaskemaskine og tørretumbler med kondensbeholder. I vindue mod øst er der åben ventil i vinduet, i vindue mod syd er der lukket ventil i vinduet. I kælderrummet mod vest sås fugtskjolder på indvendige kældervægge. Ved BSes besigtigelse var alt nymalet. På forespørgsel oplyser BS, at han ikke har fugtmålt i kælderen. I den aktuelle tilstandsrapport af 3/12-2016, Bilag 08, står: 4. Fundament/sokler. 4.1 Udvendigt terrænfald - K2 - Terræn mod øst

	er for højt/faldende ind mod ejendommen. Note: Faldende terræn mod ejendom kan give forhøjet fugt til murværk. 4.2 Sokkel – K1 – Lav sokkelhøjde. Note: Lav sokkelhøjde giver mulighed for opfugtning af murværk. 5. Kældre/krybekældre/terrændæk. 5.2 Vægge - K1 - Pladebeklædte vægge i kælder anses for byggeteknisk uheldigt, men der er ikke set tegn på skader. Det samme står i tilstandsrapporten af 7/4-2016, Bilag 09. I tilstandsrapporten af 11/11-2013, Bilag 21, står: 4. Fundament/sokler. 4.1 Udvendigt terrænfald - K2 - Terræn mod øst er for højt/faldende ind mod ejendommen. Note: Faldende terræn mod ejendom kan give forhøjet fugt til murværk. 4.2 Sokkel – K1 – Lav sokkelhøjde. Note: Lav sokkelhøjde giver mulighed for opfugtning af murværk. 5.2 Vægge - K1 - Pladebeklædte vægge i kælder anses for byggeteknisk uheldigt, men der er ikke set tegn på skader I tilstandsrapporten af 27/11-2012, Bilag 10, står: 4. Fundament/sokler. 4.1 Udvendigt terrænfald - K2 - Terræn mod øst er for højt/faldende ind mod ejendommen. Note: Faldende terræn mod ejendom kan give forhøjet fugt til murværk. I tilstandsrapporten af 06/09-2010, Bilag 22, står: 1. Fundament/sokler. 1.1 Udvendigt terrænfald - K2 - Terræn mod øst er for højt/faldende ind mod ejendommen. Note: Faldende terræn mod ejendom kan give forhøjet fugt til murværk.
--	--

	I tilstandsrapporten af 17/05-1999, Bilag 23, står: 2.1 Vægge – K1 – Enkelte mindre fugtpletter i kælderen. Siden 2010 er der nævnt uheldigt terrænfald. Lav sokkelhøjde er nævnt siden 2013. Men allerede i 1999 blev der nævnt fugtpletter på væggene i kælderen. I byggebranchen ved man at mange har prøvet at udføre indvendig efterisolering i kældre for at stoppe fugt. Det er også almindelig viden at denne løsning ofte giver anledning til mug bag beklædningerne. Så alt peger på at fugtproblemer er øget da forsatsvæggene blev monteret.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS udvist fejl og forsømmelse, beskrivelsen burde være: 5. Kældre/krybekældre/terrændæk 5.2 Vægge: Beskrivelse: Der er pladebeklædte vægge (forsatsvægge) i kælderen på ydervæggene. Note: Mellem forsatsvægge og de murede kælderydervægge samt i lette kælderskillevægge er der sandsynligvis og erfaringsmæssigt angreb af skimmelsvamp (mug) og hermed er der tale om personrisici. Karakter: K3
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjerne fortsatsvægge, skimmelsanere og ny indvendig efterisolering i egnet materialer. Incl. moms kr. 350.000.

Ad 1. Forbedringer:	Kr. incl. moms 90.000
---------------------	-----------------------

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2.	Bygning A, Punkterede termoruder og revnet rude i kælderetagen.
Ad 2. Konklusion:	Punkterede termoruder: Synlige punkterede ruder skal registreres og nævnes. I dette tilfælde var ruderne synlige og det skønnes at de er synlige hele tiden. Ejer har oplyst, at der er flere punkterede termoruder i ejendommen. I alle tilstandsrapporter er der taget forbehold for punkterede termoruder. Termoruderne er tynde termoruder fra 1979. En revnet rude kan sædvanligvis ses, medmindre revnen er ganske lille og ruden er meget "kældersnavset".
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS har udvist fejl og forsømmelse: Beskrivelse: Kælderetagen: 1 revnet rude. Stueetagen: 6 stk. punkterede ruder i stuer. 1.sal: 3 stk. punkterede ruder i værelser. Karakter: K2.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kr. inklusive moms 10.000. Indebærer ejendomsforsikringen glasskade, så dækkes den revnede rude måske.

Ad 2. Forbedringer:	Kr. incl. moms 8.000
---------------------	----------------------