

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 3257

Klagepunkt nr. 1: (Fugt i kældervægge)

Der kunne konstateres følgende:

Ejendommen er en 1-plans murstensvilla fra 1928 (se foto 1) med kælderydervægge støbt i beton. Indvendige skillerum er opført af teglsten;- sandsynligvis på mindre betonstribefundament.

Kælderydervægge mod syd og vest var delvist beklædt med let træplademateriale. Kælderydervægge uden beklædning fremstod malerbehandlet ligesom indvendige skillerum.

Ved kælderydervægge mod nord og øst (under tilbygning – se foto nr. 2) konstateredes meget kraftig fugtophobning i betonen – helt op til lofts niveau – og der sås alvorlige pudsdefekter/udblomstringer (se foto nr. 3, 4 og 5).

Ved kælderydervæg mod syd konstateredes mindre omfang af fugtpåvirkning (mindre udblomstringer/misfarvning).

Ved sydvestlig hjørne sås indvendig lokal kraftig fugtgennemtrængning gennem opsat plademateriale – se foto nr. 6.

K.K. oplyste, at der hverken ved egen besigtigelse den ... 2001 eller ved indflytningen den ... 2001 var nogen tegn på fugtproblemer ved kælder/kældervægge udover det i tilstandsrapporten angivne.

K.K.'s udsagn: "Kældervæggene fremstod fine og nymalede".

B.B. bekræftede K.K.'s udsagn.

Konklusion:

Det er skønsmandens opfattelse, at de påviste fugtpåvirkninger primært skyldes den udførte malerbehandling af kældervæggene idet bl.a. henses til, at der ikke kunne konstateres tidligere udførte reparationer af de påviste defekte områder.

Disse defekte områder er efter K.K.'s udsagn opstået ca. et halvt til trekvart år efter indflytning og siden bleven værre.

Dette indikerer, at sælger i forbindelse med salget af sit hus sandsynligvis har villet gøre sin kælder "rigtig fin" ved at malerbehandle denne.

Det er skønsmandens opfattelse at den anvendte maling ikke er diffusionsåben, hvilket bevirker at fugtpåvirkningen udefra ophobes i væggene og således stiger højere og højere op i konstruktionen.

Dette vil over tid kunne angribe træbjælkelaget mod stueetagen (ikke undersøgt herfor).

Denne malerbehandling bevirker, at kældervæggene ikke kan "ånde", og når der – som ved besigtigelsen – bl.a. hænges tøj til tørre i kælderen, er der således ingen mulighed for en naturlig udligning af fugtforholdene i kældervæggene, ligesom blank vand/kondens vil kunne forekomme ved opnåelse af luftens mulige mætningspunkt af fugtindhold.

Fugtoptrængningen i murede skillerum forneden anses for at være udtryk for (normal) manglende fugtmembran herunder.

Den lokale fugtgennemtrængning ved syd-vestlig hjørne er efter skønsmandens opfattelse udtryk for en sandsynlig defekt ved den udenfor opsatte tagbrønd.

I øvrigt henvises til BYG-ERFA blad nr. 94 09 12, *Fugtige kældre i ældre Beboelsesejendomme*.

Fejl og forsømmelser :

Det er skønsmandens opfattelse, at de ovenfor nævnte forhold/defekter ikke var synlige ved B.B.'s gennemgang af ejendommen.

B.B. har i tilstandsrapport beskrevet enkelte mindre synlige defekter og givet karakteren K1 og med tilhørende note omkring sandsynligvis manglende dræn og fugtisolering af kældere.

Det er skønsmandens opfattelse, at B.B. har udført tilstandsrapporten i henhold til forskrifter herfor.

En bemærkning om risikoen ved mulig diffusionstæt malerbehandling af kældervægge burde nok være medtaget.

Økonomisk overslag incl. moms: Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 1 omfatter følgende, idet forudsættes at kældere kun skal anvendes til opbevaringsformål:

1. Total afrensning af alle indvendige malede overflader og udførelse af diffusionsåben behandling.
2. "Indskud" af fugtspærre under indvendige teglskillerum.
3. Etablering af ventilation/udluftning af kældere.
4. Tagbrønd inspiceres/repareres.
5. Samlinger mellem belægninger på terræn og kælderydervæg tætnes, så slagregn på facaderne ledes bort fra bygningen.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift incl. moms: .kr.45.000,00

Heraf forbedringer :

Skønsmæssigt anslået i alt.....kr. 15.000,00