

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fugt i vægge samt i fuger mellem fliser og væg har medført skimmel samt salpeterudtræk på nymalede vægge. 2. Svamp i trappe fra stue til kælder 3. Høj fugtighed i kælder. 4. Råd i loftbjælke i kælder
Klagers påstand:	Udbedring af ovennævnte skader.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved besigtigelsen var ejendommen nyistandsat. Der var ingen synlige tegn på de nævnte skader. Der blev foretaget fugtmåling med indstiks-fugtmåler i træværk og kældervægge. Der er endvidere foretaget stikprøver i træværket. Med syl/skruetrækker.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved syns- og skønsforretningen var der let snedække, letskyet og + 4° C.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Generelle oplysninger.	Ejendommen er opført 19xx i et tidstypisk byggesæt. Kælderen er opført med murede kælderydervægge og –skillevægge. Sælger har med henblik på salget, istandsat ejendommen. Herunder er der bl.a. foretaget maling af alle overflader. Der er således ingen tvivl om, at ejendommen fremstod i flot stand og uden særlige synlige mangler ved huseftersynet. Kælderen er indrettet til beboelse. Der er bl. a. et nyt badeværelse og rum som størrelses- og lysmæssigt gør, at kælderen umiddelbart må anses som velegnet til beboelse. Klager har haft en forventning om, at kælderen kunne anvendes til beboelse, selv om kælderarealet ikke indgår i boligarealet ifølge BBR-oplysningerne.
Ad1./3. Fugt i kældervægge.	Klagepunkterne 1. og 3. har direkte sammenhæng og behandles derfor samlet. Ved fugtmåling med kapacitetsmåler er målt stærkt forhøjet fugt i en højde af 1,80 meter over kældergulv ved alle kælderydervægge og –skillevægge. Over dette niveau er målt let forhøjet fugt. Det største fugtindhold er målt ved husets sydvestlige hjørne. Ved dette hjørne er der synlig skimmel i fugen mellem gulv og væg. Der er endvidere udblomstringer og salpeterudslag. De synligt tegn har næppe været at se ved huseftersynet den xx.xx.2004. Ved husets vestsiden (havesiden) er der let terrænfald mod huset. Ved husets sydvestlige hjørne er placeret en tagnedløbsbrønd.
Ad. 2. Kældertrappe	Kældertrappen er placeret ved husets sydvestlige hjørne. Trappevængen er placeret helt tæt på kælderydervæggen. Der er målt mere end 28% træfugtighed i trappevængen. En syl eller

	skruetrækker kan uden større modstand stikkes ind i trappevangen. Klagerne oplyser, at de efter overtagelsen af lejligheden har ladet xxxxxxxx A/S foretage undersøgelse, hvorunder der er udtaget en prøve af trappevangen. Trappevangen er angrebet af gul tømmer svamp i rådforn.
Ad. 4. Bjælkeende.	En bjælke i etageadskillelsen har vederlag på kælderydervæggen ved husets sydvestlige hjørne. Bjælkeenden er mørnet og en syl eller skruetrækker kan stikkes 10 – 15 mm ind i overfladen. Bjælken har indsykninger i overfladen. Klagerne oplyser, at bjælkeenden ifgl. Xxxxxxxx A/S er angrebet af gul tømmer svamp i rådforn.
Ad 1./3. Konklusion:	Murede kældervægge vil opsuge fugt fra jorden, medmindre der udføres en særlig fugtskyttelse i form af udvendigt dræn, opsættes drænplader ved kældervæggens yderside, monteres udvendig varmeisolering og udføres fugtstandsede membran nederst ved skille væggene. De generelle fugtforhold i kælderen er forventelige ved et hus af denne alder og med dette byggesæt. Terrænfaldet mod huset er medvirkende årsag til problemet, men er ikke hovedårsagen. Når fugtproblemet er størst ved husets sydvestlige hjørne kan der være mistanke om utæthed i regnvandssystemet i forbindelse med tagnedløbsbrønden, som er placeret ved netop dette hushjørne. Fugtforholdene i kælderen giver et indeklimaproblem og risiko for udvikling af skimmelsvamp.
Ad. 2. Konklusion.	Når træ placeres i tæt kontakt med opfugtet mur, vil træet før eller siden blive nedbrudt. Trappevangen er så skadet, at en reparation/ udskiftning af trappevangen er nødvendig. Den nye trappevange bør udføres i tryk- eller vacuumimprægneret træ, som friholdes fra kælderydervæggen.
Ad. 4. Konklusion.	Det gælder tilsvarende, at en bjælkeende, som placeres i en opfugtet kældervæg, før eller siden vil blive nedbrudt.

	Nedbrydningen af den pågældende bjælkeende er ikke så vidt fremskredet, at en udskiftning af bjælken er påkrævet. Det skønnes, at en reimprægnering med bor-patroner vil hindre en yderligere nedbrydning.
Ad 1/3. Fejl og forsømmelser: Fugt i kældervægge.	Uanset hvilket fugtmålingsinstrument, der anvendes, ville en fugtmåling i kældervæggene have afsløret et meget højt fugtindhold. Dette forhold burde være medtaget i tilstandsrapporten med karakteren "K1", ledsaget med en kommentar om, at forhøjet fugt i kældervægge og kældergulve er normalt for bygninger af denne årgang og med dette byggesæt. Terrænfaldet mod husets ved vestsiden burde ligeledes være medtaget med karakteren "K1" med bemærkning om, at terrænfaldet kan være medvirkende årsag til den forhøjede fugt i kældervæggene. Tagvandssystemet ligger uden for husets fundament og hører således ikke direkte til tilstandsrapportens område. Den store fugtkoncentration i kældervæggene ved hushjørnet, hvor tagnedløbet er placeret, kunne have givet anledning til en karakter "UN" – bør undersøges nærmere.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser: Kældertrappen.	En fugtmåling i trappevangen ville have afsløret et kritisk højt fugtindhold og en stikprøve med en syl eller skruetrækker ville have afsløret nedbrudt træ. Forholdet burde være omtalt i tilstandsrapporten med karakteren "K2".
Ad. 4. Fejl og forsømmelser: Bjælkeenden.	Ved den pågældende bjælkeende er der synlig indsynkning i overfladen af bjælkeenden. En fugtmåling ville have afsløret et højt fugtindhold og en stikprøve med syl/ skruetrækker ville have afsløret en mørning. Da funktionen kan forventes at ville svigte inden for overskuelig tid, såfremt en forebyggende behandling ikke iværksættes, burde forholdet være medtaget i tilstandsrapporten med karakteren "K2".

Ad. 1/3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udførelse af dræn, drænplader og udvendig varmeisolering: Kr. 90.000 Fugtspærre i skillevægge i kældere. <u>Kr. 60.000</u> I alt <u>Kr. 150.000</u>
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgift incl. moms.	Udskiftning af trappevange Kr. 10.000,-
Ad. 4 V Overslag over udbedringsudgift incl. moms.	Reimprægning af bjælkeende... ..Kr. 1.000,-
Ad1/3. Forbedringer:	I forhold til husets alder og byggesæt vil foranstaltningerne være 100% forbedring.
Ad. 2. Forbedringer	Forbedringsværdien består i en bedre konstruktiv løsning og anvendelse af trykimprægneret træ. Forbedringen skønnes at udgøre 10% eller kr. 1.000
Ad 4. Forbedringer.	Der er alene tale om en forebyggende foranstaltning. Der er ingen forbedringsværdi.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der har ikke været ført forligsdrøftelser.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.