

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

J.nr.: 7099

Klagepunkt nr. 1:

Der kunne konstateres følgende:

Fugtskader ved vægge.

Ejendommen er et 1-plans parcelhus opført i 1957 med ca. 30 graders taghældning. Tagbeklædning er bølgeeternitplader. (foto nr. 1). Ejendommen har et bebygget areal jvnfr. BBR på 88 m². Der forefindes Krybekælder, som der ved besigtigelsen ikke var adgang til. Ejendommen skønnes at have et bebygget areal på ca. 105 m², idet oprindelig garage på et ukendt tidspunkt er inddraget til beboelse/badeværelse. Herudover forefindes redskabsrum/carport – ialt ca. 18 m², samt skur på ca. 8 m².

Klager har efterfølgende fremsendt egne tidligere tagne fotos af klageområdet set nedefra krybekælderen (foto nr. 10 og foto nr. 11). Af disse synes det at fremgå, at der er en kraftig udvikling af fugtrelaterede svampesporer/rådgreb.

Skønsmanden skal anbefale KK at undersøge ejendomsforsikringens dækningsområde herfor.

BB har i tilstandsrapport angivet, at krybekælder kun er besigtiget fra lem. I soveværelse mod vest ses nedtaget tapet samt mørning og rådgreb i fodliste – foto nr. 2 (målt fugtighedsprocent på 20 – 33 %), og i naboværelse mod nordvest ses diverse hultagninger i ydermur - foto nr. 3 (målt fugtighedsprocent på 30 – 50 %). De synlige hvide flamingokugler er hulmursisolering foretaget af KK.

Foto nr. 6 viser konstruktion af forsatsvæggen før demontering jvnfr. foto nr. 5.

I indbygget skab i soveværelse ses fugtskjolder – foto nr. 4 (målt fugtighedsprocent på 35 – 40 %), og i stue mod sydvest ses repareret vægområde - foto nr. 5 (målt fugtighedsprocent på 20 - 25 %).

Generelt udvises der lavest fugtindhold nederst på væggene.

Sydvestfacade fremstår principielt intakt med enkelte udførte fugereparationer, hvoraf de seneste er udført af KK – foto nr. 7.

Der ses isat nye ventilationsriste i sokkel, og KK oplyser at dette er foretaget for nylig – foto nr. 8, ligesom enkelte fuger ved vinduer ligeledes er udskiftet - foto nr. 9.

KK oplyser, at ejendommen var nymalet ved overtagelse, og der ikke på det tidspunkt var synlige tegn på alvorlige fugtproblemer. Der var dog et område (nærværende klagepunkt) som ret hurtigt måtte overmales uden at det hjalp synderligt.

Afdækningen af nærværende skadesbillede er sket i forbindelse med påbegyndelse af en større renovering i dette år.

Konklusion:

På baggrund af ovenstående vurderer skønsmanden, at årsagen til disse fugtskader sandsynligvis kan henføres til en kombination af kuldebroer i ydervæg, regnvandsgennemtrænging til hulmur samt ingen tidligere udluftning af krybekælder.

Væg mellem soveværelse og mindre værelse/badeværelse er sandsynligvis tidligere ydervæg/sokkel til tidligere garage (foto nr. 11) og der forefindes ingen ventilationshuller her.

Der er ved ejendomme af denne alder/type normalt ikke foretaget adskillende fugtisolering ved randfundamentet.

Det skal endvidere bemærkes, at det af købsaftalens side 7 fremgår, at "sælger refunderer køberne kontant kr. 40.000,- til bl.a. isolering under stuegulv, ny vægbeklædning i soveværelse samt diverse ting jfr. tilstandsrapportens

bemærkninger”.

Fejl og forsømmelser :

BB har i tilstandsrapporten beskrevet manglende ventilationsfunktion (”afblændede riste”) i sokkel til krybekælder og korrekt angivet karakteren K3. BB har i tilstandsrapporten beskrevet enkelte defekte fuger mod vest - haveside - og korrekt angivet karakteren K2.

I forudgående tilstandsrapport H xx af xx.xx.-2000 (udarbejdet af BB) er angivet målte fugtighedsprocenter ved nærværende skadesområde på 35-40%. Endvidere ses der i denne tilstandsrapport angivet fugtskjolder på nederste del af væg i mindre værelse og angivet karakteren UN.

Det anses for at være en fejl, at disse forhold ikke er berørt i nærværende tilstandsrapport.

Når skønsmanden lægger ovennævnte forhold til grund konkluderes, at det dags dato ikke er muligt at vurdere, hvorledes de nævnte områder så ud ved BB's besigtigelse af ejendommen (xx.xx. 2004), og mener således ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten af xx.xx.2004 udover ovennævnte betragtning vedrørende undladelse af beskrivelse af alvorlige punkter i foregående tilstandsrapport. Afslutningsvis anser skønsmanden det for en forsømmelse, at BB ikke i tilstandsrapporten har gjort opmærksom på, at der forefindes nyere badeværelse, når henses til, at det af BBR-ejernermeddelelsen fremgår at der ikke forefindes badeværelse.

***Økonomisk overslag
incl. moms:***

Udbedringen af ovennævnte skadesbillede udføres ved partiel optagning af gulve i soveværelse og mindre værelse, nedtagelse af skillevæg, udførelse af fugtstandsede membraner i sokkelkonstruktionerne samt etablering af tilstrækkelig ventilation fra krybekælder og hulmur.

Der bør endvidere udføres åbne studs-fuger i nederste udvendige skifte for ca. hver tredje mursten (for afvanding/udluftning af hulmur).

Gulve og vægge retableres incl. afsluttende pudsarbejder mv.

Skønsmæssigt anslået udbedringsudgift i alt incl. moms:.....kr. 90.000

Anslået forbedring

Skønsmæssig anslået forbedring.....kr. 20.000