

8103

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fugt og skimmelsvamp på ydervægge. 2. Tagnedløbsbrønd mangler.
Klagers påstand:	Ad 1: Der er synlige fugt- og skimmelproblemer på 1. sal (sydøstvendt og nordvestvendt værelse), kuldbro- og fugt/skimmelproblemer på begge badeværelser på 1. og 2. sal samt skimmelvækst i det sydøstvendte værelse og i køkkenets nordvestvendte hjørne på 2. sal. I tilstandsrapporten er kun nævnt problemet i køkkenet på 2. sal. Ad 2: Opsamling af tagvandet på gårdsiden i en tønde, som ikke er forbundet med en brønd, giver fugtskader ved overløb, og forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	xx henviste til brev af xx.xx. 2008 til Ankenævnet: Generelt er ejendommen tidstypisk med massive ydervægge, hvor kuldebro og skimmeldannelse er et normalt vinterfænomen, afhængigt af beboernes udluftning af rumfugt. Endvidere er der under pkt. 3.6 i tilstandsrapporten nævnt kondensproblemet i køkkenet. xx mener ikke, at problemet med tagvandsopsamlingen skal nævnes i en tilstandsrapport.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, +15 °C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Fugt og skimmel-svamp på ydervægge:	På 1. sal i det sydøstlige værelse var der fugtskjolde og skimmelsvampe forneden på ydervæggen mod øst. Der kunne dog ikke måles mere end 17-18 % fugt i fodlisten. I det nordvestlige værelse var der fugtskjold forneden i det nordvestlige hjørne. Der var ingen synlige fugtproblemer i badeværelset. På 2. sal sås fugtskjolde og skimmelsvampe i sprække mellem overskab og ydervæg i køkken. I det sydøstlige værelse var der område med skimmelsvampe og fugtskjolde ved gulv, men der kunne heller ikke måles skadelig fugtindhold i fodlisten her. I badeværelset var der ingen fugtskjolde at se nu. Ydervæggene er massive 23 cm teglstensvægge på 1. og 2. sal., og det udvendige murværk så ud til at være i orden de pågældende steder.
Ad 1. Konklusion:	I henhold til BBR er boligen opført i 1893, og da var det normalt at anvende massive ydervægge. Sådanne ydervægge giver store risici for kondensproblemer ved høj indvendig luftfugtighed og kolde temperaturer udvendigt, og altså mulighed for fugtskjolde og skimmelsvampe i vinterhalvåret. Det nordvestlige rum er ekstra udsat, da der ved madlavning er stor luftfugtighed i køkkenet (2. sal) og da hovedparten af den vestvendte væg er opvarmet naboskel, mens de yderste 60 cm vender mod det fri. (På 2. sal bliver arealet gradvist bredere p. g. a. naboens taghældning). Når fugtskjoldene i de sydøstlige værelser er opstået i nærheden af gulvet er årsagen formentlig, at der på grund af møbler m. v. har været mindst luftcirkulation her. På 1. sal kunne det også konstateres, at emhætten ikke førte dampen til det fri, men blot ud foroven ved loftet, hvorfor lejligheden her vil kræve mere udluftning end normalt. Af tilstandsrapporten fremgår det også, at der fra bad på 1. sal ikke var aftræk til det fri ud over vinduer, men der var nu monteret mekanisk udsugning, som tilsyneladende havde mindsket problemet. Ydervæggene mod vest og nord i køkken på 2. sal og i værelse på 1. sal, samt ydervæg mod øst i det sydøstlige værelse på begge etager har indvendige fugtproblemer, mens der p.t. ikke sås problemer i badeværelser. Det er tvivlsomt, om almindelig udluftning vil være tilstrækkelig til at løse problemet, hvorfor indvendig efterisolering disse steder må foreslås, og emhætteafkast bør føres til det fri. Med hensyn til badeværelserne, som er udført i et tidligere trappetårn, så bør udvendig efterisolering overvejes her.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er det nævnt under pkt. 3.6, at der kan forekomme misfarvning på grund af fugt i hjørnet i køkkenet på 2. sal. Hvorvidt det har været muligt at konstatere de andre, nu observerede, skader den xx.xx. 2007, og om skaderne var der på det tidspunkt, er vanskeligt at besvare. I den gamle tilstandsrapport fra xx.xx. 2003 er det anført under pkt. 3.6, at også væggen i det nordøstlige værelse på 1. sal havde misfarvning ved vægventil, og i sælgers oplysninger pkt. 3.3. er anført: Få vægge (kolde) kan få boligfugt / svag misfarvning. Da ingen af områderne havde et skadeligt fugtindhold nu, opstår problemet formentlig kun i vinterhalvåret, og har stederne været rengjort med Rodalon eller lignende ved gennemgangen i xx måned, kan problemet have været synligt i væsentligt mindre omfang. Var problemet synligt burde det være givet karakteren K2, K3 eller UN, afhængigt af det konstaterede omfang og af om skadesårsagen kunne fastlægges.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Indvendig efterisolering med stålskelet, 100 mm mineraluld, dampspærre og 13 mm gipsplade på ca. 80 m² mod nord, vest og øst, inkl. malerarbejde og de- og genmontering af køkken skønnes at koste kr. 80.000,- inkl. moms. Udførelse af kanal fra emfang på 1. sal til det fri skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms. Udvendig efterisolering af badeværelser med Rockwool facadesystem, 80 mm mineraluld samt armering og puds, i alt ca. 46 m² skønnes inkl. stillads at koste kr. 75.000,- inkl. moms. Samlet udgift i alt kr. 160.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	I forhold til en tilsvarende intakt ejendom, skønnes forbedringsværdien at være 60 % eller kr. 96.000,- inkl. moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Tagnedløbsbrønd mangler:	I gården opsamles regnvandet fra tagnedløbet ved det nordøstlige hjørne i en opsamlingstønde, og der er ikke etableret nedløbsbrønd ved den. Klager oplyste, at man derfor havde etableret en 3/8" afløbsslange af armeret plast fra bunden af tønden til nedløbsbrønden i gården. De nederste skifter af murværket / murværkssoklen ved nedløbet havde både afskallet puds og mangelfulde fuger.
Ad 2. Konklusion:	Såfremt tønden ikke tømmes regelmæssigt / holdes under observation, vil overløb fra den kunne skade murværket og soklen og i værste tilfælde give indtrængende vand i kælderen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er det ikke nævnt, at nedløbet ikke er ført til regnvandsanlægget. Det er nævnt generelt i pkt. 3.1, at murværket på badeværelsesbygning er skadet, men ikke at underkanten af lysåbningen for kælderen er tæt på oversideniveauet af flisebelægningen. Da overskydende regnvand skal ledes til faskiner eller regnvandsanlæg burde forholdet være givet karakteren K2, og når der er risiko for skader på andre bygningsdele karakteren K3.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af tagvandsbrønd og PVC-rørledning til eksisterende regnvandsanlæg skønnes at koste kr. 9.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ikke tale om en forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt:	