

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 8171

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Fugt og skimmelsvamp i krybekælder 2. Rådagreb i vinduer, karnap og hoveddør
Klagers påstand:	At krybekælderen afrenses for skimmelsvamp og at der etableres udluftning, samt at vinduer / dør repareres eller udskiftes.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved huseftersynet var der lidt fugt i krybekælderen, men ingen tegn på svamp eller lignende. Vinduer og dør fremstod nybehandlede og fine ved huseftersynet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt ca. 2 °C
Øvrige forhold:	Krybekælderen anses for kun delvis inspicerbar, idet der ikke er tilstrækkeligt frirum til, at bygningsdelen kan besigtiges i normalt omfang. Etageadskillelsen er understøttet på langs af bygningen af en armeret betonbjælke, hvorunder der er etableret en "vugge" som adgang mellem den nordlige og sydlige del af krybekælderen. Det frie areal i "vuggen" er 38 x 52 cm.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. ----	I den nordlige del af krybekælderen er der ikke ryddet op efter det tidligere udførte drænarbejde, hvilket medfører, at bunden delvist er dækket af grusfyld og plastmembran i bunker, som hindrer besigtigelse. Der kunne ikke konstateres forhøjet fugtindhold i betonbjælke eller på underside af masonitplader, som dog var misfarvede af skimmelvækst. Fra området omkring adgangslem i bryggersgulv kunne der ikke umiddelbart ses ventilationsåbninger. Den sydlige del af krybekælderen er forsøgt inspiceret fra vugge under langsgående betonbjælke, men en egentlig besigtigelse er

	ikke foretaget p.g.a. ringe adgangsforhold.
Ad 1. Konklusion:	Årsagen til fugt og skimmelsvampe forekomst er formentlig en kombination af mangelfuld dræning og utilstrækkelig ventilationsmulighed af konstruktionen. De i soklen eftermonterede udluftningsriste er tilsyneladende ikke effektive med den nuværende placering. I tilstandsrapporten er der ikke taget forbehold for bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som ikke har kunnet besigtiges, hvilket ville være rimeligt p.g.a. de aktuelle adgangs- og pladsforhold. Der er givet karakteren K1 med bemærkningen: Stenlaget i krybekælderen, der ligger ca. 90 cm nede, er lidt fugtigt, men der er udført dræn og grundvandspumpe.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Med karakteren K1 og ingen bemærkninger om skimmel og ventilationsforholdene menes der at være begået fejl i vurderingen af krybekælderen. Bygningsdelen burde have været undtaget af besigtigelsen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Afrensning af skimmelsvampe samt etablering af effektive foranstaltninger til hindring af fremtidige fugtskader vil skønsmæssigt andrage omkostninger i størrelsesordenen kr. 150. – 175.000,00.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen, idet det må forventes, at en nyere bygning er opført efter gældende forskrifter med nødvendig fugtsikring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. ----	Der kunne konstateres spredt rådforekomst i 1 stk. vindue og karnap i sydfacaden samt i 2 stk. vinduer og hoveddør i nordfacaden. Den foretagne stikprøvevise fugtighedsmåling viste kraftig opfugtning af især karnapkarmtræ.	Vindues- og døreoverflader omkring de konstaterede rådskader fremstod med tydelige tegn (huller) fra tidligere undersøgelser.
Ad 2. Konklusion:	Vinduer, karnap og hoveddør er tilsyneladende udført i en meget ringe kvalitet uden nødvendig imprægnering forud for overfladebehandling. Den igangværende nedbrydning har med overvejende sandsynlighed været til stede på tidspunktet for huseftersynet, selvom bygningsdelene er fra 2001.	Da ejendommen er udført uden udhæng, er vinduer, hoveddør og især karnappen særligt udsat for vejrliget.
		Der er ingen bemærkninger om skader på vinduer / døre i tilstandsrapporten, men under generelle kommentarer er der anført: Vindueskarme i karnap mod haven er udsatte og kræver mere vedligeholdelse end normalt.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ved at undlade stikprøvevis fugtighedsmåling / indstik menes der at være begået fejl.	
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation ved udlusning af de skadede områder kan formentlig udføres for ca. kr. 25.000,00, men på grund af vinduer og døres ringe kvalitet skønnes en udskiftning hensigtsmæssig. Omkostning ca. kr. 70.000,00.	
Ad 2. Forbedringer:	50 %	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen	
Ad 2. Eventuelt		