

Blanket til syn og skøn

1. Rettens sagsnummer	
BS 18-1364/2016 + BS 1560/2016	
2. Rettens navn	
Retten i Næstved	
3. Rekvirent (og eventuel advokat)	
Rekvirent: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse) Knud Jensen Ceresvej 32 B, st. 4220 Korsør	Eventuel advokat: (Oplys navn, adresse, telefonnummer, mailadresse og journalnummer) Advokat Christian Laubjerg Advokatfirmaet Søren Larsen I/S Skovsøgade 1 4200 Slagelse Tlf. 58 52 02 41 Mail: cl@adv-is.dk J.nr. 41.182
4. Modpart(er) (og eventuel advokat)	
Modpart 1: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse) A. Kok-Jensen ApS Ceresvej 32 A 4220 Korsør Ole Staunbjerg	Eventuel advokat: (Oplys navn, adresse, telefonnummer, mailadresse og journalnummer) Advokat Lars Thurø Møller v/advokatfuldmægtig Malene Løkkegaard Ret & Råd Slagelse Ndr. Ringgade 70 A, 1. 4200 Slagelse Tlf. 58 50 31 10 Mail: mlo@ret-raad.dk J.nr. 85942-0001
Modpart 2: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)	
5. Flere modparter	
Modpart 3: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)	Eventuel advokat: (Oplys navn, adresse, telefonnummer, mailadresse og journalnummer)
6. Adciterede parter (og eventuel advokat)	
Adciterede part 1: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)	Eventuel advokat: (Oplys navn, adresse, telefonnummer, mailadresse og journalnummer)
Adciterede part 2: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse)	
7. Skønsmandens navn, adresse m.v.	
Skønsmand: (Oplys navn, adresse, telefonnummer og mailadresse) Ingeniør Lars Rosholm Askvej 43 5250 Odense SV Mail: larsrosholm@gmail.com	

8. Faktuelle oplysninger

Giv en kort beskrivelse af sagen.

Tvist omkring mangler ved lejemål.

9. Generelt om skønsforretningen

Beskriv skønsforretningen.

Skønsmanden bedes indkalde sagens parter til skønsforretning på ejendommen beliggende Ceresvej 32 B, 4220 Korsør. Indkaldelse bedes ske ved forudgående aftale med parterne.

På skønsforretningen blev spørgsmålene gennemgået.

Sagen omhandler en ejendom fra 1800-tallet.

Det blev oplyst at der ikke findes tegninger af huset.

I starten af 1990'erne har lejer udført en indvendig istandsættelse af lejligheden.

Lejer kunne ikke huske præcist hvordan istandsættelsen blev udført men det var polske håndværkere som udførte arbejdet.

Der blev etableret et inspektionshul, her kunne registreres at der var udført en træskellet konstruktion med 50 mm isolering, dampspærre af alukraft og en beklædning med spånplader. Spånpladen var tør.

Teglvæggen yderst var fugtig/våd.

Ydervæggen består af facadebeklædning af Hardie-plader, luftspalte, pudset teglvæg, træskeletkonstruktion med 50 mm isoleringsbatts, alukraft og 15 mm spånplade med malet glasvæv.

Temperatur teglvæg udv. 14 C, teglvæg indv. 16 C, Overfladetemperatur på indv. Vægge 21 – 23 C.

Skønsmanden udførte fugtmålinger på østfacade sokkel 67, murværk 33, nordfacade sokkel 70, væg 59, vestfacade sokkel 70-88, murværk/puds 86, 40, 65.

Regnskærm af Hardie-plank er udført i 2015-16.

Det blev konstateret at der i ejendommen er en minikælder, dybde ca 1m bredde ca. 0,5 m og længde 1,2 m. I kælderen er en pumpebrønd til bortpumpning af grundvand. Der er fritvandspejl i pumpebrønden ca 80 cm under gulvniveau.

Skønsmanden foretog luftmålinger for skimmel i soveværelse, stue, udendørs samt tog aftryksmålinger i stue soveværelse og kontor. Efter opfordring fra Ole Staunbjerg blev tillige taget prøver i kælder.

Etageadskillelsen blev åbnet for at konstatere isoleringstykkelsen i denne. Der er minimum 200 mm isolering i denne.

Ole Staunbjerg bad om at få udført analyser af overflader og luft i minikælderen.

10. Spørgsmål fra rekvirenten

Spørgsmål fra rekvirenten skal anføres fortløbende og være nummeret (1, 2, 3 osv.). Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes oplyse, om der kan konstateres opfugtning af den vestvendte facade.

Svar på spørgsmål 1:

Der kan konstateres opfugtning af vestvendt ydervæg.

Spørgsmål 2:

Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende, bedes opfugtningen beskrevet.

Svar på spørgsmål 2:

Soklen er pudset og asfalteret. Der kunne måles fugtniveau på denne på ca. 70 – 88 med Pinless Moistermeter, på væg mod nord var fugtniveauet 70.

På ydervæggen mod vest var fugtindholdet mellem 40 og 65, samme niveau som på teglfacade mod nord. Disse resultater viser en fugtig ydervæg. Den yderste teglmur er fugtig, men den indvendige træskellet konstruktion fremtræder relativt tør.

Spørgsmål 3:

Skønsmanden bedes oplyse, om der er vækst af skimmelsvamp, herunder om der er sporedannelse i luften.

Svar på spørgsmål 3:

Der er taget aftryksplader 5 steder i huset, samlet antal CFU pr 25 cm² .

- Kældergulv: mere end 100
- Mellemgang: 84
- Soveværelse 1: 61
- Soveværelse 2: 78
- Stue: 73

Dette niveau er meget over normal baggrunds niveau. Normalt baggrunds niveau er mindre end 10 CFU pr 25 cm².

Der er udført luftprøvemålinger for skimmelsvampspor i

- udeluft 84
- kælder, 900
- soveværelse, 648
- stue 720

De indvendige luftprøver ligger langt over udereferencen og er langt over By og Byg Anvisning 204's forslag til grænseværdier.

Konklusionen er at der er en stor belastning af skimmelsvampspor i lejligheden.

Skønsmanden har ikke konstateret synlig skimmelvækst i boligen, som fremstod vedligehold og rengjort, dog er der rådskader i vinduerne set udefra.

Spørgsmål 4:

Såfremt spørgsmål 3 besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse om årsagen hertil, samt hvornår problemerne må antages at være opstået.

Svar på spørgsmål 4:

Skønsmanden skønner at der er 3 årsager til vækst af skimmelsvamp.

1. Det fugtige miljø i kælderen giver sammen med gammel støv og skidt, som er aflejret i kælderen grobund for vækst af skimmelsvamp. I det der ikke er lufttæt lukning mod kælderen skønnes det at skimmelsporer herfra let spredes til resten af lejligheden. Der er ingen indvendige døre i lejligheden udover dør til toilet.
2. Skimmelvækst kan opstå hvis varm og fugtholdig indeluft trænger gennem utætheder i

dampspærren ud til den kolde ydervæg og kondenserer på denne. Her er meget organisk materiale (træ og spånplader) som kan give grobund for skimmelvækst.

3. Den udvendige regnskærm af Hardieplader er ikke udført med den foreskrevne udluftningsspalte på min 10 for oven og forneden. Regnskærmen betyder umiddelbart at der tilføres mindre fugt fra regn direkte på teglmuren, men samtidig bliver afdampningen fra overfladen mindre, da der ikke er den foreskrevne luftspalte på 10 mm for oven og forneden.

Skønsmanden skønner at det ikke er muligt aldersbestemme skimmelsvampen.

Skønsmanden skønner at den første og primære kilde til skimmelvækst er opstået i kælderen og/eller under gulvet fra en fugtig undergrund. (Pumpebrønden skønnes at være etableret for at fjerne/mindske vandbelastningen nedefra.)

Da huset i 1990'erne bliver efterisoleret indvendigt øges risikoen for skimmel idet opfugtningen af ydervæggen øges, idet udtørringseffekten fra opvarning indefra mindskes. Samtidig er der en risiko for at en utæt dampspærre øger opfugtningen, når varm fugtholdig luft møder en kold teglvæg.

Regnskærmen med Hardieplank uden foreskreven udluftning kan have ændret på fugtniveauet i ydervæggen og dermed øget risikoen for skimmelvækst.

Spørgsmål 5:

Såfremt spørgsmål 3 besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, hvordan væksten / og eller sporedannelsen kan fjernes, og hvad det koster.

Svar på spørgsmål 5:

Det er en stor opgave at fjerne alle sporedannelser. Dels skal kælderen rengøres, desuden skal formodet spore bag de indvendige forsatsvægge fjernes. Desuden skal fugtkilderne fjernes så væksten ikke blot fortsætter. Det er ikke tilstrækkeligt at fjerne fugtkilderne idet sporene i sig selv er sundhedsskadelige. Skønsmanden skønner at en fornuftig afhjælpning af generne fra de konstaterede skimmelsporer vil være:

- Skimmelsanering af kælderen.
- Fugtsikring mod grundvand af kælderen og ydervægge (fx dryconnect)
- Ændring af facadebeklædning så der opnås en effektiv ventilering. 10mm pr m for oven og forneden.
- Etablering af mekanisk ventilation af kælder og lejlighed.
- Grundrengøring af lejlighed og inventar.
- Nye vinduer

Omkostning til denne løsning skønnes at være kr. 175.000,- inkl. moms.

Denne løsning giver ingen garanti for at skimmel og fugtproblemerne er løst 100%, idet der formodentlig er skimmelvækst bag de indvendige forsatsvægge.

Skal lejligheden sikres 100% skal der udover ovenstående udføres:

- alle indvendige vægge og gulve demonteres i alle rum, stue, soveværelse, køkken og badeværelse.
- bagvedliggende overflader skimmelsaneres
- vægge, gulve og overflader derefter fornys.
- Fastinventar fornys.

Omkostningerne til disse ekstra tiltag skønnes groft til kr. 600.000,-

Spørgsmål 6:

Skønsmanden bedes oplyse, om gulvvarmen mellem stuen og 1. sal er udlagt uden underliggende isolering.

Svar på spørgsmål 6:

Gulvvarmen på 1.sal er udlagt i træplader på oversiden af etageadskillelsen, Der er konstateret 200 mm isolering i etageadskillelsen under gulvvarmen. Det skønnes at der er 200 mm mineraluldsisolering med 10 % træ i etageadskillelsen under gulvvarmen.

Spørgsmål 7:

Såfremt spørgsmål 6 besvares bekræftende, bedes det oplyst, om dette er håndværksmæssigt korrekt, herunder om dette kan medføre varmepåvirkning i stuen.

Svar på spørgsmål 7:

I henhold til Bygningsreglementet (gældende krav i 2014) skal konstruktionen mellem gulvvarmen og en underliggende bolig have en U-værdi mindre end 0,5. Med 200mm isolering i en trækonstruktion skønnes at U-værdien at være 0,25, altså markant lavere. Det skønnes at være håndværksmæssigt korrekt udført.

Spørgsmål 8:

Såfremt det ikke er håndværksmæssigt korrekt at udlægge gulvvarme på 1. sal uden underliggende isolering, bedes skønsmanden oplyse om årsagen hertil, samt hvad det koster at udbedre.

Svar på spørgsmål 8:

Ikke aktuelt da skønsmanden skønner at det er håndværksmæssigt korrekt udført.

11. Spørgsmål fra modpart 1

Spørgsmål fra modpart 1 skal anføres fortløbende og være litereret således: IA, IB, IC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål IA:

Svar på spørgsmål IA:

12. Spørgsmål fra modpart 2

Spørgsmål fra modpart 2 skal anføres fortløbende og være litereret således: IIA, IIB, IIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål IIA:

Svar på spørgsmål IIA:

13. Spørgsmål fra andre modparter

Spørgsmål fra f.eks. modpart 3 skal anføres fortløbende og være litereret således: IIIA, IIIB, IIIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

14. Spørgsmål fra adciterede part 1

Spørgsmål fra den adciterede part 1 skal anføres fortløbende og være litereret således: Adc. IA, Adc. IB, Adc. IC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål Adc. IA:

Svar på spørgsmål Adc. IA:

15. Spørgsmål fra adciterede part 2

Spørgsmål fra den adciterede part 2 skal anføres fortløbende og være litereret således: Adc. IIA, Adc. IIB, Adc. IIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål Adc. IIA:

Svar på spørgsmål Adc. IIA:

16. Spørgsmål fra andre adciterede parter

Spørgsmål fra f.eks. den adciterede part 3 skal anføres fortløbende og være litereret således: Adc. IIIA, Adc. IIIB, Adc. IIIC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

17. Honorar m.v. til skønsmanden

17.1. Skønsmanden har inden udarbejdelsen af nærværende rapport estimeret de samlede omkostninger i forbindelse med besvarelsen til at udgøre 20.010,75 kr. Retten har fastsat frist for afgivelse af skønsrapport til den 29. maj 2017.

17.2. For besvarelse af ovennævnte spørgsmål ønskes et samlet honorar m.v. på 41.760,75 kr., hvilket beløb er opgjort således:
(specifikation af honorar, udlæg m.v.) Se faktura 34 og 35.

17.3. Hvis honoraret eller tidshorizonten er overskredet, bedes skønsmanden angive en nærmere begrundelse for dette: Modparten har anmodet om at få udført aftrykstest og luftanalyser i minikælder.

17.4. Det samlede honorar inkl. moms kan opdeles således:

Besvarelse af rekvirentens spørgsmål 35.635,75 kr.

Besvarelse af modpart 1 spørgsmål 6.125,00 kr.

Besvarelse af modpart 2 spørgsmål _____ kr.

Besvarelse af den adciterede part 1 spørgsmål _____ kr.

Besvarelse af den adciterede part 2 spørgsmål _____ kr.

Det bemærkes, at der er omkostninger, som er fordelt ligeligt på (nogle af) parterne i alt _____ kr. under henvisning til spørgsmål nr. _____. Baggrunden herfor er og udgiften er fordelt på følgende parter:

17. a. Honorar m.v., hvis flere skøns mænd

--

18. Dato for erklæring og navn på skønsmanden
--

13. juni 2017 Lars Rosholm

18.a. Dato for erklæring og navn, hvis flere skøns mænd
--

--

19. Eventuelle bilag

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">i. Analyseresultaterii.ii. |
|--|

20. Oversigt over materiale

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">1. Boligretsstævning fra advokat Søren Larsen I/S dateret 10. oktober 2016 med bilag 1-42. Svarkrift fra Thurø Wegener advokater 21. nov. 2016 med bilag A-I3. Replik fra advokatfirmaet Søren Larsen I/S dateret 13. december 2016 med bilag 5 (udkast til skønstema.4. Processkrift fra advokatfirmaet Søren Larsen I/S dateret 19. januar 2017 med bilag 6 og 75. |
|--|