



ejeren

Gråsten, 16. September 2019

Vor ref.: KF

Vedr. Vurdering af Skansegården, Grønnekærvej 1, Dybbøl, 6400 Sønderborg

Du har anmodet mig om at foretage en uvildig vurdering af ovennævnte ejendom, hvor jeg har besigtiget denne d.d.

Du har tilsendt mig rapport over bygningsundersøgelse fra DMR skimmel der oplyser:

Tidligere anvendelse før køb i 2019:

Ifølge det oplyste, var Miljø- og Fødevareministeriet – Naturstyrelsen, seneste ejer og bruger af ejendommen.

Bygningen har siden henstået i en årrække uden brug og opvarmning.

Efter ejerskiftet har ejeren gennemgået ejendommen og skønnet, at den ikke kan istandsættes i henhold til Sønderborg Kommunes krav om "Projekt Zero"-energiopretning, hvilket ifølge det oplyste betyder, at bygningen skal opfylde lavenergiklasse 2020, iht. Bygningsreglementet 2018.

DMR Skimmel har klarlagt konstruktionernes opbygning og tilstand, set i relation til kommunens krav om "Projekt Zero" energioptimering (lavenergiklasse 2020).

Resume af DMR's undersøgelser

Ejendommen er udtjent, forfaldet er accelererende, og sundhedsmæssigt uforsvarlig. Renovering af ejendommen vurderes at være teknisk uforenelig med lavenergiklasse 2020 i BR18.

Undersøgelser

Bygningsbeskrivelse

Der er tale om et hus beliggende i skanseområdet, og ifølge det oplyste genopbygget i 1872, efter den blev ødelagt i krigen i 1864.

Ejendommen er bevaringsværdig (SAVE-værdi 3).

Taget har tidligere være stråtekt, men er nu med asbestholdige bølgeplader. Taget er utæt, og inddækninger omkring skorsten og kvist er defekte.

Facadens murværk er med revnedannelser og nedbrudt mørtel. Pudse gesimsbånd- og hushjørner er afskallende, og viser at underliggende murværk er revnet, krakelerende og nedslidt.

Systematisk fugtmåling af tilgængeligt vægge viser, at ydervægge såvel som skillevægge, er opfugtede fra gulvniveau og op til ca. 0,5 m over gulvet (varierer lokalt).

Ydervæggene opbygninger varierer fra ubeklædte til forskellige pladebeklædninger. Variationerne indikerer, at pladebeklædningerne er udført som forsøg på at imødegå fugt.

Opfugtningerne giver sig visuelt til kende som bl.a. fugtskjolder på vægge med løstsiddende tapeter og rådne, våde fodpaneler.

For undersøgelse af om opfugtningerne har medført skimmelvækst på konstruktionerne

Det registreres, at ydervæggene er massivt muret og med stærkt nedbrudt mørtel (ingen binding).

Der er formentligt tale om lermørtel uden ophærdende bindemiddel (kalk).

Undersøgelserne af gulvene afslører, at disse er med flere forskellige konstruktionsopbygninger:

- Fliser udlagt på beton (sandsynligvis direkte i sand).
- Trægulve udlagt på strøer på teglsten udlagt direkte i sand.
- Opklodsede strøgulve på betondæk udlagt direkte i sand. Alle undersøgte konstruktioner er opfugtede, og trægulvene er med forskellig grad af trænedbrydning (råd).

Flere steder i ejendommen ses tegn på skadedyr.

Udvendig undersøgelse af funderingsforholdene viser, at huset tidstypisk er funderet på syldsten.

Lofterne viser lokalt skader fra det utætte tag.

Lofterne er generelt misfarvede, uens og af lav byggeteknisk og historisk værdi.

De konstaterede konstruktioner vurderes at yde ingen eller ringe radonbeskyttelse. Det har ikke være muligt at måle radonniveauet i bygningen, da radon bør måles over en periode på mindst 60 dage, i perioden mellem oktober og april, og bygningen skal være i drift i måleperioden.

Elinstallationerne er af varierende kvalitet, og stedvis med stofledninger, som kan udgøre en brandfare. Elinstallationerne skønnes at være ulovlige.

VVS og kloak er ikke undersøgt nærmere. Det må ud fra bygningens alder og generelle stand forventes at vandførende rør er nedbrudte (rustne), og at kloakrør er udført af teglrør, som forventeligt også er defekte.

Eksisterende vinduer opfylder ikke gældende krav til redningsåbninger i tilfælde af brand.



Konklusion:

Nedenstående generelle forhold gør det økonomisk urentabelt at renovere ejendommen – og det er, efter vores opfattelse, reelt ikke muligt at forandre huset til et lavenergi klasse 2020-hus.

Forudsætninger ved Energiklasse 2020

Energiklasse 2020 indebærer blandt andet en energiramme på maksimalt 20 kWh/m² pr. år og skærpede krav til bygningens tæthed, hvilket øger kravet til luftskifte. Der vil derfor typisk skulle installeres et ventilationsanlæg med varmegenvinding i et 2020-hus, ligesom klimaskærmen skal være højisoleret, typisk med mindst 320 mm isolering i gulve, mindst 190 mm isolering i vægge og ca. 500 mm isolering i loftet. Isoleringsmængder som disse stiller i sagens natur store krav til konstruktionernes damp- og lufttæthed, ligesom så store isoleringsmængder fordrer en egnet og velvedligeholdt klimaskærm, fri for fugt.

Bevaringsværdi

Ejendommen er klassificeret som bevaringsværdig med en SAVE-værdi på 3. Bevaringsværdien medfører mulige restriktioner for ejendommens ydre udtryk, hvilket f.eks. forhindrer udvendig isolering og kan vanskeliggøre anvendelsen af lav-energivinduer.

Sammenfatning

Med baggrund i ovenstående kan vi fastslå, at ejendommen er stærkt nedslidt og beskadiget, og at det er forbundet med nærliggende sundhedsfare at opholde sig i ejendommen.

Renovering af ejendommen er teknisk vanskelig og økonomisk urentabelt. Imødekommen af kravene for lavenergi klasse 2020, er i praksis umulig. Det vurderes at ejendommen er nedrivningsmoden.

Ud fra den aktuelle stand, beliggenhed, hustype, alder og efterspørgsel efter denne type, hvor det er et myndighedskrav, at renovering skal foretages efter lavenergiklasse 2020, anslår jeg den aktuelle markedsværdi til kr. 0,-, skriver nul, idet renovering af ejendommen iflg. rapporten fra DMR er teknisk umuligt og nedrivning ikke er tilladt.



Ejendommen som den tog sig ud ved besigtigelsen d. 16. september 2019.

Jeg erklærer ikke at have andre interesser i sagen end denne vurdering.

Med venlig hilsen

Kjeld Faaborg

Estate mæglerne
Formidler af fast ejendom,
finansiering og forsikring