

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

'1) Skimmelsvamp i ejendommen (Bygning A).

'2) Manglende oplysning om at ejendommen (bygning A) er skalmuret bindingsværk.

'3) Råd i bindingsværket.

'4) Taget er fejlkonstrueret.

Klagers påstand:

Umiddelbart efter overtagelsen den i september 2020 udbedres den løse rygning, der var nævnt i tilstandsrapporten.

KK konstaterer en sur lugt i gavlværelset mod øst i stueetagen og i udestuen.

Ved siden af et skab i gavlværelset mod øst ses mug og da skabet fjernes ses cellutex-beklædning og et større område med mug-/skimmelfægtning. Herefter fjernes vægpuds.

I udestuen lugter der også surt, gulvtæppet fjernes, men der lugter stadigvæk surt. Herefter iværksættes undersøgelse.

Problematikken med tagværket og den skæve mur opdages af tilkaldt fagmand.

KK har ikke opfattet og/eller forstået, at der er tale om et hus, grundlæggende opført af bindingsværk med formur. - Havde KK har information om dette havde de ikke købt huset.

Den tidligere ejer (sælger) har efterfølgende oplyst til KK, at ristene i facaderne skyldes, at huset er et bindingsværkshus.

Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ca. +25°C og solskinsvejr.
Øvrige forhold:	Ingen særlige bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1) Skimmelsvamp i ejendommen (Bygning A).	a) I loftrummet var der tegn på mug / skimmel på hanebånd og undertaget. Der var mørke aftegninger på det lyse undertag af banevarer og der var hvide aftegninger på hanebåndene.
	anonymiseret

b) I udestuen lugtede der surt, selvom det er længe siden at gulvtæpper blev fjernet. Gulvet fremstod nu i beton og der var nyere tætte vinduer og døre. Oven på det flade tag er der etableret en terrasse. Rummet fremstod i øvrigt pænt, med hvidmalet lofter. KK har åbnet konstruktionen.

anonymiseret

Ad 1. Konklusion:

- a) Mug / skimmel på hanebånd og undertaget. Det vurderes at forholdet sandsynligvis skyldes utilstrækkelig udluftning, men der er tale om et gammelt landhus. Så forholdet er ikke usædvanligt.
- b) Det vurderes at lugten også har været der da BS besøgt ejendommen, men der var ikke andre synlige tegn på skader

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

BS har ikke udvist fejl og/eller forsømmelse.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	a) Øget udluftning. Etablering af rist i stedet for rude i den ene vinduesramme og etablering af murstensriste i den anden ende af loftet. Kr. 1.500. b) Dræn omkring udestuen. Kr. 30.000. Smørermembran på den oven liggende terrasse. Kr. 5.000
Ad 1. Forbedringer:	Ingen tekniske forbedringer.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2) Manglende oplysning om at ejendommen (bygning A) er skalmuret bindingsværk.	Loftrummet er uden gangbro. Set fra loftemmen er der tydeligt træ-bindings-værk i gavltrekanten mod vest, men hverken i boligrummene eller udvendigt er der tegn på bagmure af bindingsværk. Set i beboelsesrummene og udefra er der ingen tegn på bindingsværk. I det moderniserede badeværelse er der udført forsatsvæg med flisebeklædning, idet væggen er ca. 10 cm. tykkere end de øvrige ydervægge. Facaden mod nord (indgangen) og gavl mod øst er med få revner og skader. Facaden mod syd (haven) og gavlen mod vest er med mange revner og skader.
Ad 2. Konklusion:	Der er nogle riste i forneden i formuren, men derfor behøver det ikke at være tegn på bindingsværkskonstruktion som bagmur. I tilstandsrapportens afsnit "Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring" står der, som del af standardteksten. Citat: "Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning". Følgende er noteret: 2. Ydervægge: Om beboelseshuset Litra A. Hulmur - Bygning A Formur - Tegl/kalksandsten - Bygning A.

	Bagmur - Tegl/kalksandsten – Bygning A. Bagmur – Let pladekonstruktion – Bygning A. I BBR-Meddelelsens oplysninger om Bygningsnr.: 1 står der blandt andet følgende relevant oplysninger: Materialer: Ydervæggens materialer: Mursten. <i>Således intet om bindingsværk.</i> Loftrummetts tømmer / bindingsværk i vestgavl kan opfattet som sikring af gavltrekanter mod vindtryk og / eller vindsug samt bæring af taglægterne. Der forefindes ingen bygningstegninger i kommunearkivet om byggeri fra år 1900 og BS er i øvrigt ikke forpligtiget til at søge i nævnte arkiv, men er blot forpligtiget til at spørge sælger om tegninger eller andet relevant materiale. Det er S&Ses opfattelse at BS sandsynligvis været i den tro, at der var tale om et muret hus.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke begået fejl og/eller forsømmelse.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af angrebet bindingsværk til murværk og retableringsarbejder. Udføres etapevis. Kr. 350.000
Ad 2. Forbedringer:	Ingen tekniske forbedringer.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3) Råd i bindingsværket.	Se 1 punkt 2.! Der er rådskader, men disse har ikke var synlige, da BS besigtigede, da KK har åbnet konstruktionen. I gavlen hvor det nederste af søjlen er rådnet væk Jlm::ier qulvet under terræn. anonymiseret Værelset mod syd-øst.
Ad 3. Konklusion:	Der er rådskader, men disse har ikke var synlige da BS besigtigede, man er enige om at rummene så pæne ud.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke begået fejl og/eller forsømmelse.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Se punkt 2.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen teknisk forbedring.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4) Taget er fejlkonstrueret.	Sydfacaden mod haven har flere vandrette revner i murkronen over vinduer. Tagrygningens flugt set fra øst er noget ujævn. I loftrummet ses at hanebåndsspærenes vindafstivning er meget mangelfuld. De oprindelige hanebåndsspær fra år 1900 og er sat med meget stor afstand, hvilket ikke er usædvanligt for gamle stråtækte huse. Indenfor de seneste 18 år er tagdækningen ændret til betontagsten (tungt tag) og derfor er der indbygget hjælpespær pr. ca. 70 - 90 cm. I skunkrummet kan det ikke ses, hvordan spærene er fastgjort til remmene. Det kan ikke udelukkes, at de vandrette revner i facaderne og stikkene skyldes bevægelser fra tagværket. anonymiseret Oprindelige spær set i skunkrummet.

anonymiseret

Hjælpespær set inde i skunkrummet.

Ad 4. Konklusion:

Forholdet er, at der er tale om et landhus opført i år 1900. Tagdækningen er, på sælgerens foranledning, indenfor de seneste 18 år ændret fra stråtagdækning til dækning med tungt tag, betontagsten.

Det er sandsynlig vis den lokale tømrermester der har forstærket tagkonstruktionen uden teknikerhjælp, hvilket ikke er usædvanligt.

Der kan ikke ses nogen form for skader indvendigt.

Tilstandsrapportens afsnit. Sælgers oplysning om ejendommen:

Generelle oplysninger:

'1.1 og 1.2 Sælger har ejer og beboet ejendommen i 22 år.

'2.4 Har du kendskab til, at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i taget.

Svar: Det har der ikke været – Dog X i feltet Ja.

	'2.5 har du kendskab til, at der er adgang til loft- og/eller skunkrum? Hvis ja, hvor er adgangen placeret? X i feltet NEJ.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Vindafstivning: anonymiseret BS burde have bemærket, at vindafstivningen så mangelfuld ud og skrevet: Beskrivelse: Mangelfuld vindafstivning. Note: Manglen giver risiko for skader. Karakter: K3. anonymiseret Set fra skunklem.

anonymiseret

Set i skunkrummet.

Beskrivelse: Fastgørelser af spær og hjælpespærene til remmene er ikke synlig.

Note: Nogle af revnerne i facaderne kan skyldes tagværkets udførelse. Forholdet bør afklares.

Karakter: UN.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Vindafstivning:

Påsømning / -skruning i hvert spær af 2x2 stk. lange planker over mindst 3 spærfag fra kip til rem (som var tidligere tiders tømrer-sædvane).

Kr. 10.000.

Ekstra fastgørelse af spærene til remmene med specialfremstillede beslag samt store standard vinkelbeslag. Arbejdet må delvis udføres udefra. Montering af underliggende kipbjælke. Forstærkning / udskiftning af beskadigede hanebånd.

Kr. 125.000

Ad 4. Forbedringer:

Ingen forbedringer.

anonymiseret