

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fugt i gulve, vægge og fugt fra højt terræn – har medført angreb af skimmelsvampe 2. Ingen udluftningsåbninger i soklen – gulve synker. 3. Råd i bindingsværkskonstruktion 4. Mugpletter på loft i rum 1.
Klagers påstand:	- at der kort tid efter indflytning den 1. januar 2002, konstateredes vandindtrængning og fugt på gulv og vægge i lille entre ved badeværelset. - at der i den store stue mod syd, rum 1, konstateredes vand/fugt i hjørnet mod sydøst – "man kunne se ud gennem væggen ved bindingsværkets hjørnestolpe". - at man i hele perioden har været plaget af muglugt fra skimmelsvampe. - at bindingsværket er i dårligere stand end tilstandsrapporten beskriver, <i>K1-skade, lokalt let råd/nedbrydning i bundrem østfacade, bl. ved terrassedør.</i> - at hulrummet under gulve ikke er ventileret - at terræn på vestsiden ligger i gulvniveau. KK mener ikke at tilstandsrapporten er retvisende for ejendommens tilstand, og den generelle bemærkning på side 4 – <i>generel god vedligehold udvendig/indvendig</i> - er ikke dækkende for de faktiske forhold.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB henholder sig til fremsendte brev dateret 21. januar 2003, og præciserer at forholdene ikke er unormale for en ejendom med denne alder.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol og 25 °
Øvrige forhold:	Det vurderes at stuehuset, bygning A, er opført engang i 1800-tallet, men der foreligger ingen datering. KK har foretaget en del afdækninger af oprindeligt utilgængelige konstruktioner, så det er vanskeligt for skønsmanden at skulle foretage en præcis vurdering af klagepunkterne, især er tapeter og indvendige vægbeklædninger fjernet, hvor KK beskriver at der har været omfattende mugdannelser. Følgende steder er der ændrede forhold efter udarbejdelse af tilstandsrapporten den 1. januar 2002: Den tidligere ejer har påstøbt en betonkant over syldstenene under østfacaden. KK har fjernet denne

betonkant på en strækning af ca. 6 meter, kanten var revnet og løs og ledte regnvand ind i fodremmen. KK har afrenset nedbrudt træ og efterfyldt med betonmørtel.

Bindingsværksstolpe på hjørnet mod sydøst er tætnet med betonmørtel.

Lodrette cementrør under tagnedløbsrør er blevet frilagt, her kan konstateres at disse er ført ned til afløbsrør af lerdræn - lerrørene er total tilstoppet.

Gulvbrædderne i rum 4 er optaget på de yderste ca. 1-1,5 meter langs facaden.

Indvendig skillevæg i rum 1 er fjernet ca. 2003.

Let vægbeklædning (Celutex-plader) på ydervæg i rum 1 og 6 er fjernet.

Let vægbeklædning (spånplader) på gavl- og skillevæg i rum 7 er fjernet.

Beklædning og isolering mellem loftbjælker i rum 1 er fjernet.

Højt hjørneskab i bryggers er fjernet.

Sætningsrevner i gavl mod syd i rum 1 er pudsrepareret

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Fugt i gulve, vægge og fugt fra højt terræn – har medført angreb af skimmelsvampe	GULVE: Der kunne konstateres fugt i gulvet i rum 1, helt ude i hjørnet mod sydøst. Målinger viste > 28 % RF i de yderste 2 gulvbrædder i hjørnet. I øvrige trægulve konstateredes normale fugtforhold for årstiden, mellem 8 og 13 % RF. VÆGGE: I bagmuren i gavlen mod nord konstateredes fugt. Bagmuren er opført i soltørrede lersten bag facadens bindingsværkskonstruktion. I øvrige bagmure og beklædninger (træ med rør og puds) kunne der ikke konstateres forhøjede fugtprocenter. I de nederst 20 – 30 cm i indvendige skillevægge konstateredes stedvis lidt forhøjet fugt. Der kunne konstateres enkelte løse murtavler i bindingsværksfacaden mod øst og flere tavler er "skudt" ud, så der dannes en kant på ½ - 1 cm, kanten opfanger slagregn, der giver risiko for fugtindtrængning. TERRÆN: Ved vestfacaden ligger gulvniveau i højde med terrænbelægningen, der er et betonstøbt fortov på ca. 1,5 meters bredde. Fald på fortovet er ca. 1% væk fra facaden, men gårdspladsen udenfor falder ret kraftigt ned mod fortovet. Ved kraftige regnskyl har KK oplevet at vandet stod nogle cm op på facaden. KK har nu frilagt en skjult vejbrønd i dybdepunktet mellem fortov og gårdsplads.
Ad 1. Konklusion:	GULVE: Det vurderes at fugten i gulvet i hjørnet mod sydøst skyldes, at der kan trænge vand ind ved nedbrudt træ i bindingsværkets hjørnestolpe og i utætheder mellem stolpe og murtavle. KK har tætnet hjørnestolpen med cementmørtel, men der kan stadig konstateres utætheder. VÆGGE: Det er ikke muligt at afgøre, om der var fugt i bagmuren ved gavlen mod nord ved besigtigelsen. Efter at KK har fjernet beklædningerne på bagmuren, kan

det ses at gavl og skillevæg er opført af porøse lersten. Det vurderes at fugt trækker op fra grunden. Det samme vurderes at gøre sig gældende hvor der er fugt forneden i de indvendige skillevægge.

Det er overvejende sandsynligt, at der stedvis kan trænge fugt ind gennem østfacaden hvor tavlerne er løse og "skudt" ud.

Det vurderes at utæthederne i bindingsværkskonstruktionen var tilstede ved besigtigelsen.

TERRÆN:

Det er ikke muligt at vurdere hvorvidt der er trængt fugt ind langs facaden mod vest, men risikoen er tilstede når gulv og terræn ligger i samme niveau.

Det er ikke muligt i dag at afgøre tilstedeværelse af mugdannelser og omfang heraf på rapporttidspunktet. (Teknologisk Institut har på baggrund af indsendte prøver fra KK påvist skimmelsvampeangreb på tapet- og tæppeprøver).

I dag kunne der kun registreres mugdannelser i begrænset omfang, bl.a. i lukkede skabe, på bagsiden af tapeter og under gulvbrædder i rum 4.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Utæthederne ved hjørnestolpen mod sydøst og utæthederne ved tavlerne i bindingsværkskonstruktionen burde være beskrevet i tilstandsrapporten og karakteriseret med K3.

BB's registrering – 3.1 *Facader/gavle, K1-Lokalt let råd/nedbrydning i bundrem ved østfacade, bl.a. ved terrassedør* – er efter skønsmandens vurdering ikke dækkende for omfang og for nærliggende risiko for skader på facader med indvendig beklædning og gulve mod bindingsværksfacader.

Skønsmanden kan ikke vurdere, om der var stedvis fugt forneden i vægge ved besigtigelsen.

Det var muligt for BB at registrere at terræn ved vestfacaden ligger i gulvniveau, og burde have beskrevet forholdet i rapporten og karakteriseret det med K2 eller K3.

Hvis der kunne registreres mugdannelser - som betinger tilstedeværelsen af fugt - ved besigtigelsen burde det være beskrevet og karakteriseret med K2 eller K3, men det er ikke ualmindeligt at der forekommer mugdannelser i en ejendom fra 1800-tallet med denne type

	konstruktioner.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er ikke muligt for skønsmanden at prissætte klagepunktet, da det kræver en nærmere undersøgelse af behovet for afrensning af skimmelsvampe, en vurdering af hvor fugtkilderne er og af omfang og metode til imødegåelse af fugt.
Ad1. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	BB har på side 4 i rapporten generelt karakteriseret ejendommen – <i>Generel god vedligehold udvendig/indvendig.</i> Her 16 mdr. efter besigtigelsen er det min vurdering, at den udvendige vedligeholdelse ikke kan beskrives som god. På grund af de mange ændringer/afdækninger som KK har udført, er den indvendige vedligeholdelses tilstand på besigtigelsestidspunktet vanskelig at vurdere.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Ingen udluftningsåbninger i soklen – gulve synker.	Der er ikke udført udluftningsåbninger i soklen. Hulrummet under gulvene har varierende højde. I rum 4 (hvor KK har fjernet en del af gulvbrædderne) ligger gulvstrøerne på jord ved facaden mod øst. I rum 1 er afstanden mellem gulvstrø og jord ca. 6 cm, målt ved dør til entre (hvor KK har fjernet dørtrinnet) Der kan konstateres sætninger i alle trægulve langs facaden mod øst, og langs facaden mod vest i rum 1 og 3. Sætningerne varierer mellem 5 og 20 cm, og er et fald fra midten af huset ud mod facaderne og størst i rum 2,3,4 og 5. I rum 3 falder gulvet ca. 8 cm fra midten af huset ud mod østfacaden, og i det sydøstlige hjørne fjedrer gulvet – det vurderes at der er svigt i gulvstrøerne. I rum 4 falder gulvet ca. 15 cm fra midterskille rum til facaden, ca. 4 meter (KK har fjernet del af gulvet ved facaden). Bortset fra fjedrende gulv i rum 4, var gulve stabile og med normal nedbøjning mellem gulvstrøer ved alm. gangbelastning. Der er tale om et ældre bindingsværkshus hvor det tydeligt ses, også for ikke sagkyndige, at gulve og lofter er meget skæve. Der kunne ikke konstateres sætninger i gulve efter at tilstandsrapporten er udarbejdet.
Ad 2. Konklusion:	Det var almindelig byggeskik i 1800-tallet, at der ikke blev udført ventilation under gulve med syldstensfundering. Det vurderes at sætningerne er opstået på grund af dårlige jordbundsforhold under facaden og under de syldsten der bærer gulvstrøerne. For sætninger af denne art gælder normalt, at langt hovedparten indtræder indenfor de første år efter opførelsen.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:	UDLUFTNINGSÅBNINGER: Det er skønsmandens vurdering at der ikke er sket forsømmelser, idet der er tale om en gængs terrændækkonstruktion for en ejendom af denne alder. GULVE SYNKER: BB har beskrevet forholdet under 2.1 <i>Gulvkonstruktion K1 – Væsentlig sætning af ældre bjælkelagsgulvkonstruktioner ved facade øst. Se punkt 1.1.</i> I punkt 1.1 Ud. terrænfald er der anført – <i>K0 – Markant ældre sætning i sokkel/bindingsværk svæg østfacade.</i> Det er skønsmandens vurdering at bemærkningerne er retvisende for skaderne, men at der er et misforhold mellem karaktergivningen og bemærkningerne, idet størrelsen af sætningerne indikerer svigt i jordbundens bæreevne, så K2 eller UN ville være mere dækkende for tilstanden. Hvis det lokale svigt i gulvet i rum 4 kunne besigtiges af BB, burde det være registreret og karakteriseret K2 eller UN.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Området hvor sætningerne i gulvene er væsentlige er rum 2,3, 4 og 5, i alt ca. 80 m². Udskiftning af eksisterende gulve med nyt isoleret og armeret betonterrændæk med trægulv på strøer, incl. udskiftning af 20 cm jord med kapillarbrydende lag vurderes at koste Kr. 112.000,00. Heraf vurderes det at den lokale skade i rum 4 kan repareres for Kr. 5.000,00
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringsdelen vurderes til 75% svarende til Kr. 84.000,00 Den lokale skade Kr. 0,00
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Råd i bindingsværkskonstruktion	Facade med bindingsværkskonstruktion omfatter ca. 53 lbm ud af i alt ca. 62 lbm. facade. I facaden mod øst er der nedbrudt træ i fodremmen, især en strækning på 6 meter midt på facaden er nedbrudt, derudover forekommer der stedvis nedbrudt træ hvor stolper står ned på remmen. På det sydøstlige hjørne er stolpen nedbrudt på den nederste ca. ½ meter, (samme stolpe som er beskrevet i klagepunkt 1). Hjørnestolpen og de ca. 6 meter fodrem er i foråret repareret af KK med betonmørtel. I gavlen mod nord er der nedbrudt træ flere steder i fodremmen og stedvis i stolper. BB gør opmærksom på at der på besigtigelsestidspunktet var bevoksning der dækkede dele af facaden, bl.a. stod der en bambus til højre for terrassedøren (bredde ca. 2 m) og lidt længere mod øst to Klematis (bredde ca. 1 m pr. stk).
Ad 3. Konklusion:	BB har registreret skaderne under pos. nr. 3.1, K1 – Lokalt let råd/nedbrydning i bundrem østfacade, bl.a. ved terrassedør. Det er skønsmandens vurdering, at skaderne har et noget større omfang end angivet i rapporten, og at der er nærliggende risiko for at skaderne udvikler sig indenfor overskuelig tid, bl.a. fordi betonstøbninger omkring syldstenene går op og dækker en del af fodremmen, og at betonreparationerne flere steder er løse og utætte. BB's generelle kommentar på side 4 i tilstandsrapporten – <i>Generel god vedligehold udvendig/indvendig</i> – finder skønsmanden ikke at være generelt dækkende for denne ejendom.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering at skaderne er mere omfattende end beskrevet, og at disse burde være karakteriseret med K2 eller K3. Det skal bemærkes at skaderne og disses udvikling er betydeligt lettere at vurdere i dag, hvor KK har fjernet bevoksningen op ad facaderne og blotlagt fodremmen flere steder.
Ad. 3. Overslag over	Udskiftning af nedbrudt fodrem på en del af facaden mod

udbedringsudgifter incl. moms :	øst og del af gavlen mod vest, i alt ca. 15 meter, samt enkelte stolper og løsholter. Udskiftningen vurderes at koste Kr. 26.000,00
Ad 3. Forbedringer:	Forbedringsdelen vurderes at udgøre 75%, Kr. 19.500,00
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt	Parterne var ved skønsrådet enige om at bevoksningen kun dækkede en begrænset del af facaden, ca. 2 meter ved Bambus og ca. 2x1meter ved Klematis.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Mugpletter på loftet i rum 1.	Etageadskillelsen mod tagrummet er en traditionel bjælkelagskonstruktion, hvor gulv i tagrummet danner loft i stuen. Tidligere ejer har beklædt undersiden af bjælkelaget med profilbrædder og isoleret mellemrummet. KK har nu fjernet profilbeklædningen og isoleringer, hvorefter mugpletterne på det oprindelige loft bliver synlige.
Ad 4. Konklusion:	Det vurderes at det er kondensfugt i konstruktionen der har givet næring til mugdannelse, og at problemet ikke længere eksisterer når KK får afsluttet efterisoleringen på loftet, og samtidig får åbnet de overmalede vinduer i rum 1, så der kan ske daglig udluftning.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der er tale om en skjult skade, som BB ikke har haft mulighed for at se ved en visuel gennemgang.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	Ingen bem.

GULVE:

Gulve er opbygget som terrænkonstruktion efter datidens byggeskik, gulvbrædder på strøer (varierende dimensioner) oplagt på syldsten funderet på jord.

Gulvbrædder er af varierende kvaliteter og alder.

Rum 1: Fyrretræsbrædder, skønnet alder 30-40 år

Rum 2: Afhøvlet fyrretræ, gamle

Rum 3: Massiv bøgeparket, skønnet alder 30-40 år.

Rum 4: Fyrretræsbrædder, gamle og belagt med to lag lakeret linoleum og tæppe, tæppet er fjernet

Rum 5: Fyrretræsbrædder, gamle

I rum 6,7,9,10,11 og 12 er de oprindelige gulve tidligere blevet udskiftet med støbt terrændækkonstruktion, i alt ca. 50 m².

INDVENDIGE VÆGGE:

Indvendige skillevægge er dels opført i teglsten og dels i soltørrede lersten

Vægge er pudset og tapetseret.

FACADER:

Bagmure er opført i forskellige materialer, blandt andet ses følgende konstruktioner (se skitse):

Bindingsværk mod øst er indvendig beklædt med 25 mm brædder, rør og puds.

I rum 1 er gavl mod syd opført i teglsten med puds

Bagmuren mod vest i rum 1 og i entre er opført i leca-bloksten.

Bagmuren i gavlen mod nord og i rum 5 er puds på soltørrede lersten

ETAGEADSKILLELSE MOD UUDNYTTET LOFT:

Træbjælkelag m. brædder

I flere rum er der monteret nedsænktet loft under bjælkerne