

Oversigt over klagepunkter:

1. Fugtskjolder på indervægge og på indvendig side af ydervæg
2. Gulvbelægning i badeværelse

Klagers påstand:

Der er seks fugtskjolder på vægge og højt fugtindhold i væggene disse steder.

I gulvbelægningen i badeværelset er der to huller, og der er risiko for, at der er rådgreb i etageadskillelsen.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Den bygningssagkyndige mener, at fugtproblemer er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten i den udstrækning dette kunne konstateres i xxxx 2004.

Den bygningssagkyndige oplyser, at han har undersøgt brusenichen grundigt ved husbesigtigelsen i xxxx 2004, og han er sikker på, at der ikke var huller i gulvbelægningen på dette tidspunkt.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

. Det var overskyet på besigtigelsestidspunktet.

Øvrige forhold:

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a. at der i xxxx 2004 var fugtproblemer i ydervæggen mod syd, og dette burde undersøges nærmere.

Der fremgår ligeledes, at der var fugtproblemer i vægge ved vindfang samt utæthed i fremløb på fjernvarmestik.

På indklagers foranledning er der udført TV-inspektion af en kloakledning uden for bygningen. Rapport angående dette er vedlagt. Firmaet, som har lavet rapporten, har pr. telefon oplyst, at der blev konstateret et rørbrud tæt på et tagnedløb, der ses til venstre på foto 1.

På indklagers foranledning er der ligeledes udført reparation af varmerør og udskiftet ventiler på varmeanlæg.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse

Bemærkninger

Ad 1.

Der kan konstateres et højt fugtindhold i vægge følgende steder.

Ydervæg mod gade. Se fotos 1 og 2.
Vægge ved vindfang. Se fotos 4 – 8.
Indervægge ved køkken. Se fotos 9 og 11.

Indklager har tidligere konstateret en fugtskjold på gavlvæg ca. 1 m over gulv. Se foto 10. Ved synsforretningen kunne der ikke konstateres en fugtskjold eller højt fugtindhold i væggen på dette sted, hverken indvendig eller udvendig.

Det skønnes, at fugtproblemer i ydervæg mod syd og i vægge ved vindfang er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. En verbalt karakterisering af fugtproblemet er følgende.

Der er fugtproblemer i vægge. Dette medfører ikke, at væggene mister deres funktion inden for en overskuelig tid. Der kan dog være skjulte fejl eller skader, som bør udbedres.

Indklager har ladet forholdet undersøge nærmere.

Det var ikke ved besigtigelsen i xxxxxx 2004 muligt med sikkerhed at fastslå, om der i xxxx 2004 var fugtproblemer i væg ved køkken og i gavlvæg. Fugtproblemerne kan eventuelt variere i tidens løb.

Uanset at indklager har foranlediget undersøgelser og afhjælpning skønnes, at den væsentlige årsag til fugtproblemerne ikke er afsløret. Dette kræver yderligere undersøgelser.

Tilsyneladende findes det væsentligste fugtproblem i ydervæg og indervægge ved vindfang. Det er sandsynligt, at fjernelse af årsagen til problemet samtidig reducerer fugtindholdet i væggene mellem stue og køkken. Årsagen til fugtproblemerne kan være grundfugt og/eller rørskader. Derimod skyldes en periodevis fugtskjold på gavlvæggen ca. 1 m over

gulvet en anden årsag, som ikke kan forklares på det foreliggende grundlag.

Ad 1. Konklusion: Det skønnes, at det væsentlige i forbindelse med fugtproblemet i boligen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Det kan dog ikke udelukkes, at der herudover har været et relativt højt fugtindhold i væggene mellem stue og køkken samt i gavlvæg.

Der bør udføres undersøgelser til afklaring af årsagen eller årsagerne til fugtproblemerne.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

På det foreliggende grundlag kan det ikke fastslås, at der er begået fejl og forsømmelser i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for ubedring kan ikke vurderes på det foreliggende grundlag. Dette kræver i det mindste, at årsagen er klarlagt.

Ad 1. Forbedringer: Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.

Ad 2. I kant ved bruseniche er der to huller i gulvbelægning.

Det skønnes, at hullerne er opstået ved mekanisk påvirkning.

Det er ikke muligt at vurdere, om hullerne er opstået før eller efter xxxxx 2004.

På loftet under brusenichen er der ikke fugtskjolder, hvilket der ofte er sådanne steder, såfremt der forekommer vandindtrængning i en etageadskillelse. Det kan dog ikke udelukkes, at der er skjulte skader.

Skader, som de forefindes på nuværende tidspunkt skal karakteriseres K3, idet der kan opstå skader på andre bygningsdele.

Ad 2. Konklusion: Der er skader i form af huller i gulvbelægningen i brusenichen. Det er ikke muligt på det foreliggende grundlag at oplyse, hvornår skaderne er blevet synlige.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

På det foreliggende grundlag kan det ikke fastslås, at der er begået fejl eller forsømmelse.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for udbedring kan ikke vurderes på det foreliggende grundlag. Det skal først klargøres, om der er skjulte skader.

Ad 2. Forbedringer: Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 2. Eventuelt: Ingen bemærkninger.