

Ejendommen:	Hus fra 19xx med stueetage og tagetage på samlet 220 m². Der er desuden garage og udhus. Underetagen er angiveligt renoveret flere gange, senest i 19xx og overetagen er ombygget i 19xx / xx. Tilstandsrapporten er udarbejdet xxxxx 2000 og klagerne er flyttet inde i xxxxx 2000. Klagen er dateret xxxxxxxx 2004.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let frost og tørt, gælder også de foregående dage.
Klage:	1. Bløde vægplader i stueetagen af huset er opfugtede. Pladerne rådner og falder fra hinanden i både stue og to værelser. I tilstandsrapport alene nævnt fugt på skillevæg mellem stue og gæstetoilet. 2. Utætte vinduer. I alt fire utætte vinduer. I tilstandsrapporten alene nævnt 2. 3. Revner i murværk og sokkel. Store revner, langt værre end beskrevet i tilstandsrapporten. En murer har set på forholdene og mener klart det skal laves. 4. Manglende bindere i murfacader. Skalmuren er ikke ordentligt forankret. Slet ikke nævnt i tilstandsrapport. Murer mener det skal laves.
Klagerens krav er:	Klagerens krav er udbedring af ovenstående.
Oplysninger fra parterne ved syn og skøn:	<u>Klageren</u> - Plader på væggene har været fugtige bag skabe og lignende. - Det driver sommetider med vand ved ovenlysvinduerne og der føles træk. Det vedrører 4 vinduer. - Klager oplyser, at det er konsulenten for ejerskifteforsikringen, der har gjort opmærksom på, at der måske mangler murbindere imellem skalmuren og bagmuren.
Besigtigelse:	<u>Indeklima</u> Det virker noget fugtigt, når man træder ind i boligen og der var dug på nogle ruder. Vinduernes ventilationsventiler var lukkede og der var vand med tøjvask i badekarret. Med det nuværende vejr kunne det forventes, at der indvendigt er meget tørt (Forklaring: Iskoldt udeluft med lav absolut fugtighed, der ventileres ind og varmes op får en relativ fugtighed, der er meget lav.)

To fugtmålinger med præcisionshygrometer med vådt og tørt termometer viste en relativ luftfugtighed, der er noget højere end referencemålinger, som jeg har foretaget i 2 andre boliger samme dag.

Pladebeklædninger på vægge

Fugtmålinger i de bløde plader (celutexpladerne) viste varierende værdier mellem 5 og 18%. Værdier over 15% er i overkanten og burde være lavere på nuværende tidspunkt.

En fugtmåling ved væg ved toilet viste meget fugt (fuldt udslag på måleapparatet). Årsagen kan ikke umiddelbart fastlægges.

Mange af ydervæggene er på den indvendige side beklædt med "bløde plader". En traditionel beklædning ved ældre huse (forløberen for mineraluld).

Beklædningspladerne er revnet flere steder, især ved vinduesbrystninger.

Beklædningsplader har bevægelser ved varierende fugt og temperaturer og der kommer ofte revner ved vinduesbrystninger og andre steder, hvor plader og samlinger lettest bryder (mindste tværsnitsareal).

Ovenlysvinduer 1. sal

Ovenlysvinduer er fabrikat Velux, nogle med redningsåbningsbeslag og nogle traditionelle.

Det blev fremført, at der i visse tilfælde driver fugt ind øverst ved vinduerne og at der er træk fra utætheder.

Vinduerne trænger en del til vedligeholdelse, (beslag, tætningslister, inddækninger, malerbehandling m.m.). Det er sandsynligt, at det kan trække ind i blæsevejr (stille vejr ved syn og skøn).

Velux-ovenlysvinduer er normalt meget holdbare. Der ses ofte vinduer, der er 20-30 år, der er helt i orden. Det fordrer almindelig vedligehold.

De pågældende vinduer er angiveligt fra 19xx / xx.

Forsikringsselskabets gennemgang og rapport angiver 4 ovenlysvinduer, der ikke er helt tætte. Efter klagers anvisning registrerer jeg det samme.

Revner i murværk og sokkel

Huset er på et tidspunkt blevet skalmuret med petringer (1/4 sten) af kalksandsten.

Der er en del revner i skalmurene.

Nogle steder er revner repareret med omfugning.

Det er almindelig kendt, at kalksandstensmurværk ofte revner. Der er ikke god vedhæftning mellem mursten og mørtel, (som der er ved teglsten).

	Der kan faktisk ikke foretages noget, der forhindrer revnedannelser (bevægelsesrevner). <u>Revner i sokkel</u> Soklen har nogle lodrette revner. <u>Manglende bindere i murfacaden</u> En skalmur af kalksandstenspetringer kan absolut ikke stå uden forankring / bindere. Bl.a. på grund af den nævnte dårlige mørtelvedhæftning på stenfladerne. Der er hul lyd, når man banker på muren. Men det er ikke unaturligt, når der er mineraluld bag væggen. Jeg ser ingen grund til at antage, at skalmuren generelt er mangelfuld forankret.
Tilstandsrapporten:	<u>"Bløde plader"</u> Med den nuværende tilstand vil jeg anføre: Ydervægge er indvendigt beklædt med "bløde plader". Pladerne har revner en del steder. Pladefugtigheden ligger nogle steder over forventet værdi. Karakter K1. Tilstanden med høj fugtighed ved væggen ved badeværelset ville jeg angive særskilt med karakteren UN. Dette er også anført i tilstandsrapporten, der er ca. 5 år gammel. <u>Utætte vinduer</u> Med den nuværende tilstand vil jeg anføre: Ovenlysvinduer er ikke vedligeholdte og nogle er utætte. (Tætningslister, beslag, inddækninger, malerbehandling). Karakter K1. Tilstandsrapporten angiver forskellige skader på vinduerne. <u>Revner i murværk og sokkel</u> Med den nuværende tilstand vil jeg anføre: Skalmur er udført af kalksandstenspetringer. Der er revner i vægge flere steder. Karakter K1. Og note: Der kommer ofte revner i kalksandstensmurværk på grund af dårlig vedhæftning mellem mørtel og mursten og ringe elasticitet (i modsætning til ved almindelige teglsten). (Afhjælpning kan ske ved f.eks. omfugning ved revnede fuger, men der kommer sandsynligvis revner igen). Revner i sokkel. K2. Tilstandsrapporten angiver revner i sokkel og murværk.

	<u>Forankring af skalmur</u> Jeg forestiller mig ikke en angivelse af risiko for manglende forankring af skalmuren. Revnerne er efter min mening ikke umiddelbart udtryk for manglende forankring. Hvis der skal konstateres manglende forankring vil jeg vurdere, at det er nødvendigt med destruktive undersøgelser. <u>Tidligere tilstandsrapport</u> Der er udarbejdet en tidligere tilstandsrapport. Rapporten er udarbejdet et halvt år tidligere af samme bygningssagkyndig. I denne rapport omtales også fugt ved vinduer m.m. som i den seneste rapport, men giver i øvrigt ikke anledning til bemærkninger.
Økonomi:	<u>Beklædningsplader:</u> Udfyldning af revner og påsætning af tape med efterfølgende malerbehandling. Reparation excl. malerbehandling skøn 3.000 kr. <u>Ovenlysvinduer 4 stk.:</u> Eftergåelse af inddækninger, udskiftning af tætningslister, justering af lukningsfunktion og smøring af beslag samt malerbehandling. Skøn 8.000 kr. Det er hovedsageligt vedligehold. Jeg er overbevist om, at denne gennemgang også vil skabe større tæthed. <u>Revner i sokkel og murværk:</u> Reparation af revner i sokkel og skalmur, skøn 10.000 kr. <u>Forankring af skalmur:</u> Jeg forestiller mig ikke, at der skal foretages afhjælpning. Hvis der skal foretages afhjælpning, så findes der specialankre til montering fra facadeydside.
Anbefaling:	Foranstaltninger til sænkning af den relative fugtighed indvendigt (sikre udluftning og god varme og undgå stående vand).
Forlig:	Ingen drøftelse af forlig. Den bygningssagkyndige havde meldt afbud på grund af sygdom.

Konklusion:	Tilstandsrapporten er udarbejdet for 4½ år siden. Ejerne har overtaget huset kort tid efter. Det er sandsynligt, at mange bygningsdele har en anderledes tilstand nu end for ca. 4 år siden. Det er svært at afgøre, hvor retvisende tilstandsrapporten var ved gennemgangen. Der er ret stor sammenfald med den nuværende tilstand.
Bilag:	Foto