

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skimmelsvampe på vægge i køkken og gangen, konstateret fugt/vand i hulmur. 2. Opfugtning af murkrone og gavl mod syd. 3. Hjørne og gavl mod øst, fugt, udfaldne fuger og puds. 4. Borebiller i spærkonstruktion på loft, aftegning efter skorstensbrand, fugt at se på indvendig side af mur i tagrum. 5. Åben sokkel under bryggersdør. 6. Inddækning mellem tag og mur mod nord, stor elastisk fuge. 7. Fugtaftegninger i gips lofter på repos', vand ind fra tag, manglende understrygning. 8. Varmeinstallationer er skjulte, samlinger og radiator ventiler er monteret skjult bag paneler i stuen. 9. Borebiller i gulvkonstruktioner på 1. sal. KK oplyser at omfang er stort set fordoblet siden overtagelsen.
Klagers påstand:	KK mener ikke at ovennævnte klagepunkter er beskrevet i tilstandsrapporten, eller er ikke beskrevet tilstrækkelig fyldestgørende. KK har efter overtagelse konstateret flere steder med fugt i konstruktioner, og har konstateret en del skimmelsvampe i konstruktioner, primært omkring køkken og hall. KK har fået afdækket omfang af skimmelsvampe med rapporter fra Teknologisk Institut. Forhold med fugtaftegninger i gavl og lofter på repos' samt borebiller i gulve 1. sal er blevet værre siden overtagelsen
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB oplyser at huset var nymalet overalt ved gennemgang forud for udarbejdelse af tilstandsrapporten. BB har ikke ment grund til at foretage fugtmålinger i konstruktioner. BB oplyser at han ikke har bemærket noget ud over det oplyste vedrørende murkroner, forhold under dør til bryggers er ikke bemærket, fuge mellem tag og mur mod nord er ikke bemærket.

	BB oplyser at han ikke ved besigtigelsen har bemærket unormale forhold der afviger fra huse af tilsvarende alder. BB oplyser at han har meddelt at tagrum og tagkonstruktion er beskrevet med hvad der var synligt fra taglem.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solrigt, ca. 20 ⁰ C
Øvrige forhold:	Ingen at bemærke

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ----	1. Køkkenskabe er fjernet og puds er fjernet fra mur, aftegninger af skimmel på mur der endnu ikke er pudset. Fugtmåling på mur viser fugtindhold på 16-29% varierende mellem gulv niveau og ca. 1,5 m over gulv. Afskalninger og huller i fuger ses i udvendig murværk der kan betyde, at der er kommet vand i mur ved køkken. Gipsloft i hall er delvis nedtaget som følge af, at der er kommet vand ned ved ydervæg og over dør. Aftegninger af skimmel på konstruktioner, fugt i mur over dør måles til 35-40%. Fugt i false af dels mur og dels træ, måles til 9-13%. 2. Revner i puds på gavl, huller i mur fuger og afskalninger på bagside af murkrone, betyder givet at der kommer vand ind i mur. 3. Der ses huller i fuger, dels udfaldne fuger i gavl mod øst, defekt i mur ses, huller og afskalninger på bagside af murkrone. Forhold betyder at der kommer vand i mur ved regnskyl, forstærkes ved samtidig vind fra øst eller nordøst. 4. Der ses en del aftegninger af borebiller i spær konstruktion i tagrum, flere steder ses boresmuld der viser at der er tale om virksomme angreb. Aftegninger af tidligere angreb af violbukke ses på en del af spær. Der ses ikke ventilation af tagrum 5. Der ses åben sokkel under dør til bryggers, ikke puds på letbeton og ikke fuget omkring dør. 6. Mellem tagdækning og murkrone mod nord er udført stor fuge i elastisk fuge materiale, ingen inddækning er udført. 7. Der ses mindre aftegninger af fugtgennemslag i gipsplader på skrålofter

	over repos', mindre brune aftegninger mellem loft og væg. 8. Varmeinstallationer i stue er gemt bag paneler på ydervæg. 9. Der flere aftegninger af rådbiller i gulvbrædder på 1. sal, det skønnes at dele af angreb er virksomt. Der måles mindre forhøjet fugt i brædder i værelse, 15-18%
Ad 1. Konklusion:	Ad. 1 Der er ikke tvivl om at ydervæg i køkken og i gangen er med betydelig fugtighed, der måles forhøjet fugt i konstruktioner, og der er ej heller tvivl om at fugt/vand i konstruktioner kommer fra utæt murværk med huller, revner og afskalninger. Der må foretages en omhyggelig udbedring af murværk i facader, lukning af huller og mur reparation af afskalninger på murkroner. Der må inden lukning ske en udtørring af konstruktioner med affugtere i en periode. Ad. 2 Murkrone og facade i frontspids mod syd er med en del utætheder og der sker vandindtrængen i mur ved regnskyl og forstærket ved vind fra en sydlig retning. Efter reparationer må konstruktioner udtørres inden lofter lukkes i gangen. Ad. 3 Hjørne og gavl mod øst er med huller og afskalninger. Der sker vandindtrængen ved regnskyl og vind fra en østlig retning. Der må ske en reparation af mur i facade og afskalning på bagside af murkrone. Ad. 4. Borebiller i tagkonstruktion er på steder virksomme og der bør ske en behandling af konstruktioner med middel der stopper angreb. Tagrum bør ventileres med min 1/500 del af bebygget areal. Det skønnes ikke, at der har været skorstensbrand der er årsag til mørk aftegning på bagside af skorsten i tagrum. Fugt på bagside af mur i tagrum må forventes at ophøre når udvendig mur er repareret. Det bemærkes at der ikke er gangbro i tagrum, isolering er lagt helt hen til loftlem.

	Ad. 5. Letbeton blokke under bryggersdør skal berappes/pudset og der skal fuges omkring dør. Ad. 6 Elastisk fuge det pågældende sted kan ikke forventes at holde, der bør udføres en korrekt inddækning Ad. 7 Efter reparation af mur og afskalninger må det skønnes at vandindtrængen ophører, dog er der tale om en ½ stens mur, som ved vedvarende vandpåvirkning kan vise fugt på bagsiden. Defekter i understrykning bør repareres. Ad. 8 Ingen forhold at bemærke yderligere, ingen ulovligheder i placering af varmeanlæg. Ad. 9 Rådbiller i gulve på 1. sal har et større omfang, og det skønnes at afhjælpning er nødvendig, idet der skønnes at være virksomme angreb.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ad. 1 Det skønnes ikke at BB har haft nogen mulighed for at se og bemærke skimmelsvampe i og på vægge, er del af vægge dækket af pudsede vægge og dels dækket af køkkenskabe. Som oplyst var alt nymalet ved besigtigelsen. Ad. 2 Huller i mur, revner i mur og i pudsede felter mod syd er ikke bemærket i tilstandsrapporten, og det skønnes at disse svigt i muren skyldes at der er kommet vand i mur, der viser sig dels i køkken og dels i gangen. Det skønnes at være en fejl, at dette forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og det skønnes at forhold bør være nævnt med karakter K3. Ad. 3 Forhold er tydelig synlig og det er en fejl at forhold ikke er nævnt i tilstandsrapport. Bør være nævnt med karakter K3 Ad. 4 Aftegninger af borebiller, og flere virksomme angreb kan ses fra loftlem, ligeledes kan tidligere angreb af violbukke

	ses fra loftlem. Det er en fejl at forhold ikke er beskrevet. Bør være nævnt med karakter K2. Det må ligeledes skønnes at det er en fejl, at manglende ventilation af tagrum ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Bør være nævnt med karakter K3 Ad. 5 Det er en fejl at forhold ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Bør være nævnt med karakter K2 Ad. 6 Dette er en fejl at forhold ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Bør være nævnt med karakter K3 Ad. 7 Det skønnes ikke at BB har haft mulighed for at se forholdet, da alt var nymalet ved besigtigelsen. BB har beskrevet at der er defekter i understrygning. Ad. 8 Ingen fejl eller forsømmelse. Ad. 9 Det er en fejl at forhold ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Fugtmåling bør være foretaget, og efterfølgende beskrevet med oplysning om angreb evt. er virksomt. Bør være nævnt med karakter UN
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Ad. 1 Ingen omkostninger Ad. 2 og 3 Reparation af udvendig mur, lukning af huller, opfugning af løse og udfaldne fuger mod syd og øst. Reparation af afskalninger på bagside af murkroner mod vest, syd og øst. Omkostninger skønnes inkl. moms til kr. 61.000. Ad. 4 Behandling for virksomme borebiller . Omkostninger skønnes inkl. moms til kr. 5.000. Ad. 5 Opstøbning og pudsning af sokkel, fugning omkring dør.

	Omkostninger skønnes inkl. moms til kr. 4.000. Ad. 6 Inddækning indrillet i mur og ført ud på tagsten Omkostninger skønnes inkl. moms til kr. 8.000. Ad. 7 Ingen omkostninger Ad. 8 Ingen omkostninger Ad. 9 Dele af gulv må tages op og undersøges i hvilket omfang der er fugt i etagebjælker samt årsag skal findes til nuværende fugt i gulvbrædder. Skøn over omkostninger er behæftet med stor usikkerhed. Omkostninger skønnes inkl. moms til kr. 16.000.
Ad1. Forbedringer:	Ad. 1 Ingen bemærkninger Ad. 2 og 3 Forbedringsandel sættes til 30% Ad. 4 Ingen forbedring Ad. 5 Forbedringsandel sættes til 40% Ad. 6 Forbedringsandel sættes til 70% Ad. 7 Ingen bemærkninger Ad. 8 Ingen bemærkninger Ad. 9 Ingen forbedring
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen drøftelse mulig.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.