

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 8225

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Fugt i skillevægge samt ydervægge.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	10 gr., solskin.
Øvrige forhold:	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Blev kort drøftet. Indklagede ønskede ikke at indgå forlig, da udbedringsomkostningerne ikke er kendt. Endvidere gør indklagede opmærksom på, at de konstaterede forhold er beskrevet i tilstandsrapporten.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 1:	Fugt i skillevægge samt ydervægge
Ad. 1: Klagers påstand:	Der er fugt ud over det normale i skillevægge samt ydervægge. Problemerne er ikke korrekt beskrevet i tilstandsrapporten samt der er åbenlyse fejl i beskrivelsen af skaderne, bl.a. sidste sætning under pkt. 3.6, som ikke kan stedfæstes. Det fremgår af kvalitetstillægget, at ydervægge og indervægge er gode, hvilket de absolut ikke er, idet der skal udføres omfattende foranstaltninger til at fjerne fugten.
Ad 1: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er steder, hvor det ikke har været muligt at besigtige forholdene, bl.a. i køkken på væg mod bad, idet der var opstillet en fast bænke. Af tilstandsrapporten fremgår, at flere vægge er opfugtet og med løst tapet. Endvidere er der gjort opmærksom på, at huset er udført med sylsten som fundament. Det fremgår af resumeet, at der skal udføres nogle reparationer før normalt vedligehold kan påregnes.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Huset er opført i 1905 med massivt murværk, som står på sylstensfundament. Der er foretaget gennemgribende renovering/ombygning i 1980, hvor bl.a. sydfacaden er blevet forsynet med en udvendig Rockwool plade, som er pudset og malet. Der er isat nye vinduer.

	Der er lagt nye gulve med undtagelse af lejligheden i den østlige ende (ca. 35 m²). Der er vægge, som er beklædt med gipsplader, bl.a. gavl mod øst samt vest, alle vægge i værelse mod nordøst samt enkelte andre. Nordvæg i køkken er der opmuret ca. 10 cm lecavæg. Der er udført nyt badeværelse. Der er udlagt trægulv i alle rum excl. badeværelse samt den østlige lejlighed. Der kan konstateres opfugtning samt løst tapet ved alle ydervægge og skillevægge ved gulve. I stue på skillevæg ved køkken/bad er der fugt i ca. 80 cm's højde. I køkken er der porøst og afskallet puds på ydervæg samt skillevæg mod bad. Der er målt fugt på 34-42 %. I entré er der målt fugt i skillevæg til ca. 24 %. Fodlister i entreen er kraftigt angrebet af borebiller. I stue er der porøst og afskallet puds i hjørne mod sydøst, på ydervæg samt skillevægge. Der er målt fugt på over 30 %. I hall er væg mod køkken samt soveværelse opfugtet til ca. 28 %. Der er porøst og afskallet puds under trappe til 1. sal, samt væg ved køkken er kraftigt opfugtet. I soveværelse er der målt fugt på 34 %.
--	---

	Vægventil er ude af funktion, idet pappen bad gitteret ikke er fjernet. I den østlige lejlighed er der opfugtet væg i entré, samt køkken mod nord med misfarvning af tapet. I køkken er der porøst af afskallet puds under køkkenbordplade. Vægge er opfugtet til ca. 34 %. I stue er der porøst og afskallet puds i hjørne mod sydvest med angreb af borebiller i fodlister. Vægge er opfugtet til over 30 %.
Ad 1. Konklusion:	Der er konstateret opfugtning af alle skillevægge samt bagmure. Opfugtningen er i områder ud over det normale. Der er kraftigt angreb af borebiller i enkelte fodlister. Indklagede har med karakter K2 anført løst tapet samt der kan måles forhøjet fugtindhold i hjørne i den østlige lejlighed samt skillevæg/ydervæg i sydøstlige hjørne af stue. Øvrige fugtproblemer er ikke anført, bl.a. i køkken på ydervæg samt skillevæg, vægge i hall samt under trappe til 1. sal, fugt i skillevægge i stue mod bad/værelse/køkken. Det vurderes, at fugtproblemet skyldes manglende sokkelpap. Det var ikke normalt på opførelsestidspunktet at indlægge fugtstandsendende membran. De konstaterede fugtproblemer har med overvejende sandsynlighed været til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. Fugtprocenten vil være afhængig af årstider samt brug af boligen.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige har korrekt anført, at mindre del af ydervæg i stue mod entré, skillevægge mellem entré og stue samt værelse/stue i nordøstlig hjørne har løst tapet og puds i nederste del samt der er målt for højt fugtindhold samt at årsagen kan være manglende fugtisolering mellem sokkel og mur samt at forholdet er almindelig ved huse, som det omhandlede. Indklagede har nøje præciseret områder med løst tapet samt forhøjet fugtighed i vægge, men overset områder med porøst og afskallet puds, bl.a. i køkken, under indvendig trappe samt ydervæg mod nord samt skillevæg i køkken under bordplader i den østlige lejlighed.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Skal forholdet ændres, vil det være nødvendigt at få indlagt en fugtstandsende membran, som kun kan gøres ved at presse en stålplade ind imellem stålplade og murværk. For indpresning af stålplade vil det være nødvendigt at opbryde gulve med undtagelse af gulv i badeværelset. I den østlige lejlighed regnes med nyt gulvtæppe. Alle trægulve udskiftes. Der foretages malerbehandling er alle rum i stueplan. Der lægges 300 mm isolering i gulve iht. gældende lovkrav. Samlet udgift vurderes til kr. 598.000.
Ad 1. Forbedringer:	Det vurderes, at udgift til merisolering af gulve, malerarbejde samt gulvtæpper er en forbedring og udgør kr. 174.000. Indpresning af stålplader er under normale omstændigheder er forbedring, idet ejendommen ikke er bygget med fugtmembran.

	I og med at fugen ikke kan stoppes på anden måde end den foreslåede, vurderes udgiften at være en nødvendig foranstaltning for at afhjælpe fugtproblemet.
--	--