

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/08066

Besigtigelsesdato:	Fredag den 4. januar 2019 kl. 09:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Bygning A – beboelse:

1. Fugt i kælderydervægge og skimmelvækst bag ved tørretumbler.
2. Fugt i kældergulv og afskalning af malet overflade.
3. Ulovlig afløb fra sikkerhedsventil.
4. Ydervægge i kælderrum er beklædt med plader.
5. Rådangreb i bryggersvindue.
6. Udvendig fugeslip ved de fleste vinduer og døre.
7. Defekte fuger ved klinkesålbænke.
8. Revner i betonsokkel ved fordør.
9. Tagplader er ikke monteret korrekt.
10. Tagrummet er ikke ventileret korrekt.
11. Top af skillerumsvæg mangler isolering.
12. Kraftige lugtgener fra kloak.
13. Gangbro er monteret tæt på isolering.

Bygning B – udestue:

14. Udestuen er malet med maling som smuldrer.
15. Udhæng er med rådkader.
16. Skydedøre kører meget stramt.
17. Sokkelplader er knækkede og afskallede.
18. Utæt inddækning ved tagkonstruktion.

Klagers påstand:	1-18. KK har siden overtagelsen af ejendommen (1/8-2016), løbende konstateret en række fejl og mangler på såvel beboelsen som udestuen. KK har i første omgang anmeldt et par forhold, men ved en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, fremkom der en hel del flere forhold, som KK ikke tidligere var opmærksom på. KK har anmeldt forholdene til ejerskifteforsikringen, og husforsikringen, men har kun fået dækket klagepunkt 5, 15, 17 og 18, men har dog måtte betale selvrisko til pkt. 15 og 18, og senere pkt. 17. Der har ikke været selvrisko på pkt. 5, idet forholdet kun er repareret. Ejerskifteforsikringen har tilbud at udbedre pkt. 9, ved at fuge tagpladerne – KK og KK's tømrermester, mener dog ikke at denne løsning er byggeteknisk korrekt. Kravet er en dækning af de selvriskoer der dels er betalt, og som kommer på de øvrige punkter, samt en generel udbedring af de resterende punkter, som ikke er dækket af ejerskifte- eller husforsikringen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1-2. Da BB besigtigede forholdene for over 2 år siden, var der ingen konstaterbare fugtskader, udover hvad der er forventeligt af et hus af denne type og alder. 3. BB ser ikke at der er nogen risiko for følgeskader, da sikkerhedsventilen er monteret på et koldtvandsrør til en varmeveksler. 4. BB kunne ikke se nogle tegn på skader, hvorfor forholdet ikke er nævnt. 5-7. Ved BB's besigtigelse var der ikke nogen skade ved vinduet, fugerne ved vinduer / døre eller fuger i sælbænke. 8. BB kan ikke afvise at der her kunne have været en mindre revne, men anser forholdet til at være under bagatelgrænsen.

	9. BB har ikke kommenteret dette punkt. 10. BB mener der er tilstrækkelig ventilation, og ydermere ikke nogle tegn på skader. 11. BB mener ikke dette er en skade. 12. BB kunne ved sin besigtigelse ikke konstatere nogen lugt. 13. BB mener ikke dette er en skade. 14. BB har ikke kommenteret dette punkt. 15. Ved BB's besigtigelse, var der ikke nogle konstaterbare tegn på nedbrydning. 16. BB mener dette er en del af dørens funktion, som ikke skal nævnes i en tilstandsrapport. 17. Ved BB's besigtigelse, var der ikke nogle afskalninger af malingen. 18. BB har ikke kommenteret dette punkt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin og tørvejr – ca. 5 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et ældre enfamiliehus, opført i 1963, med generelt traditionelle og tidstypiske materialer og konstruktioner. Ydervæggene er opført i røde teglsten, vinduerne er af træ, og taget er belagt med eternitbølgeplader. Disse er ifølge sælgers oplysninger, oplagt i 2009. Der er kælder under den østlige halvdel af ejendommen. Kælderen er ifølge BBR ikke godkendt til beboelse. Udestuen er opført i 1990, og består af en trækonstruktion i kombination med trævinduer. Taget er belagt med PVC plader.

	Soklen er udført på punktfundamenter, som er beklædt med eternitplader. Gulvet er udført som strøgulv – under dette kendes opbygningen ikke.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Fugt i kælderydervægge og skimmelvækst bag ved tørretumbler.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	I kælderen's vaskerum / bryggers ses der mod øst opstillet en tørretumbler under en bordplade (foto 5). Bag ved tørretumbleren, ses der mørke skjolder og løst puds på vægoverfladen, i samme område kan der måles ganske lidt fugt. Ved kælderyderdøren mod øst, i samme rum, ses der lidt mørke skjolder på falsen, nederst. Umiddelbart ved siden af bordplade / tørretumbler, på væggen mod nord, ses der tilsvarende afskalninger og fugtniveau (foto 6). På et mindre vægstykke under trappen til stueplan, ses der fugt – tapetet er dog fjernet på området (foto 7).
Ad 1. Konklusion:	Tørretumbleren har ifølge KK været der siden overtagelsen, og må derfor forventes at have stået der i forbindelse med at BB besigtiger ejendommen. Fugtniveauet i væggene er på et helt normalt og forventeligt niveau for denne type ejendom og konstruktion. En tørretumbler vil ofte give en ret stor varmepåvirkning, og står den ud mod en kold kælderydervæg, kan dette medføre kondens, hvorved de mørke skjolder fremkommer.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under <i>pkt. 5.2 Vægge (i kælder)</i> fremført følgende: (K2) I bryggerset / vaskerummet i kælderen, er der lidt afskalninger og løstsiddende puds på kælderydervæggen mod nord. Karakter og skadetekst er præcis og dækkende. Det vurderes ikke at BB har kunne se skjolderne bag ved tørretumbleren. Ydermere kan det ikke afvises at skjolderne ved yderdøren først er opstået efter KK har overtaget ejendommen, og brugt rummet. Fugten ved trappen vurderes heller ikke at have været synligt, før tapetet blev fjernet (det er fjernet af KK). BB har <i>ikke lavet fejl eller forsømmelser</i>.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	2. Fugt i kældergulv og afskalning af malet overflade.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	I kælderens bryggers / vaskerum, ses gulvet at være malet. I enkelte områder, primært foran yderdøren, ses der lidt afskalninger (foto 8). Under malingen, ses et terrazzogulv, hvilket dermed skønnes at være det oprindelige gulv. I et mindre kælderrum mod nord, ses samme maling på gulvet, dog ses der ingen afskalninger på dette. Der kan ikke måles et unormalt fugtniveau på gulvene.
Ad 2. Konklusion:	Afskalningerne kan være fremkommet ved en mangelfuld korrekt afrensning af det underliggende gulv, forinden maling. Da kældergulvet formodentlig hverken er isoleret eller fugtsikret, kan det også være en fugtopstigning, som løsner malingen. Afskalningerne har alene en kosmetisk betydning.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke at afskalningerne har været synlige for BB i forbindelse med besigtigelsen. Da det alene har kosmetisk betydning, vil det ikke kunne forventes nævnt i en tilstandsrapport. BB har <i>ikke lavet fejl eller forsømmelser</i>.

Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport (hvis det havde været synligt) kunne forholdet, <i>som en forbrugeroplysning</i>, have været anført således: <i>Pkt. 5.1 Gulvkonstruktion:</i> (K0) I vaskerummet ses der lidt malerafskalninger på gulvet. Note: Forholdet kan skyldes fugt i en uisoleret og ikke fugtsikret gulvkonstruktion, men har alene kosmetisk betydning.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	3. Ulovlig afløb fra sikkerhedsventil.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	I vaskerum / bryggers ses varmeinstallationen placeret. Under en nyere gennemstrømsvandvarmer, er der monteret en sikkerhedsventil, pegende ud i rummet (foto 9). Umiddelbart på gulvet under installationen ses et afløb / brønd, bl.a. med tilløb fra en køkkenvask (foto 10). Der ses ikke tegn på "afdryp" under ventilen.
Ad 3. Konklusion:	En sikkerhedsventil monteret på en gennemstrømsvandvarmer, vil kun sjældent afgive lidt vand, men hvis den gør, skal det kunne løbe i et særskilt afløb, eller til et gulv med afløb. Installationen her synes at være i orden.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ifølge Håndbogen, forventes den bygningssagkyndige, <i>i forbindelse med undersøgelse af VVS-installationer</i>, at være særlig opmærksom på afløb fra sikkerhedsventiler der ikke er ført til afløb eller til <i>gulv med afløb</i>. Da der i dette rum er udført et gulvafløb / brønd under køkkenvasken, skal forholdet ikke nævnes i en tilstandsrapport. BB har <i>ikke lavet fejl eller forsømmelser</i>.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	4. Ydervægge i kælderrum er beklædt med plader.
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	I et kælderens, ses der mod sydøst, indrettet et rum med karakter af beboelse (foto 11). Langs ydervæggene er der opsat forsatsvægge. Under et højtsiddende vindue, er der monteret en radiator. På gulvet er der udlagt et væg-til-væg tæppe. Der kan, stikprøvevis, bl.a. over gulv, ikke måles fugt på disse vægge. På gulvet måles der heller ikke fugt. Rummet fornemmes generelt fornuftigt uden "kælderlugt".
Ad 4. Konklusion:	Erfaringsmæssigt kan der, især i ældre ikke fugtsikrede kældre, opstå fugt bag pladebeklædte ydervægge. Kælderens her synes dog ikke at være plaget af fugt, ikke dermed sagt at den er fuldstændig tør. Når der kan konstateres afskalninger, er dette ofte en følgeskade af fugt i konstruktionen, og med baggrund heri, skal opmærksomheden falde på vægge, hvorpå der er opsat eks. forsatsvægge. Det er dog ikke muligt hverken at se eller måle fugtskader på forsatsvæggen, som kunne indikere bagvedliggende fugt.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ifølge Håndbogen, forventes den bygningssagkyndige, i forbindelse med undersøgelse af kældre, at være særlig opmærksom på <i>"synlige, lugtbare og målbare indikationer på fugt" samt "beklædninger af gulve og vægge, hvor fugt kan ophobes bag beklædningerne"</i>.

	Ydermere fremfører Håndbogen dog følgende <i>"I ældre ikke-fugtsikrede kældre vil fugt være forventeligt. Dette skal ikke normalt nævnes, med mindre at det har medført en skadesudvikling som løs eller afskallende puds, nedbrydning i træværk, pladebeklædninger, mørkfarvninger af vægge og lofter m.m.</i> Da BB konstaterer afskalninger i dele af kælderen, som formentlig skyldes fugt, bør opmærksomheden henledes på de opsatte forsatsvægge. BB nævner intet om væggene, heller ikke i materialeoversigten, <i>hvilket er en fejl.</i> Det vurderes at forholdene har været synlige i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet, have været anført således: <i>Pkt. 5.4 Indvendig beklædning:</i> (K1) I kælderrum mod sydøst, er der opsat forsatsvægge langs kælderydervæggene. Note: Erfaringsmæssigt kan der ophobe sig fugt bag beklædningen. Da der kun er få og mindre tegn på fugt i kælderen, og ej heller målt forhøjet fugt i selve forsatsvæggene, vurderes forholdet at have mindre betydning. Såfremt BB kunne måle et højere fugtniveau, end det SSK kan nu, burde karakteren hæves til K3 eller evt. UN.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	De opsatte forsatsvægge skal fjernes, således kælderydervægge er frie. Væggenes overflade berappes / vandskures, og males med en diffusionsåben maling. Samlet omkostning hertil vurderes at koste ca. 15.000 kr. inkl. moms.

Ad 4. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>5. Rå dangreb i bryggersvindue.</i>
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Kældervinduet mod øst, udfor vaskerum / bryggers, ses at være repareret i nederste venstre hjørne – der fornemmes dog stadig lidt ”mørhed”, i noget af det tilbageværende karmtræ (foto 12).
Ad 5. Konklusion:	Da forholdet er udbedret i større eller mindre grad, er det ikke muligt for SSK at fastlægge et eventuelt ansvar ved BB.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Eventuelt:	Jf. KK er reparationen foretaget af KK's forsikringsselskab. Der har ikke været omkostning til selvrisko.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	6. Udvendig fugeslip ved de fleste vinduer og døre.
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Ved de østvendte vinduer og døre, i såvel stueplan som kælderplan, ses gummifugerne at være slidte, bl.a. med fugeslip, krakeleringer og mindre huller. Mod nord ses de samme tendenser på gummifugerne omkring køkkenvinduet (foto 13). Ved fordøren mod nord, er gummifugerne lidt ujævne, men ellers tætte.
Ad 6. Konklusion:	Fugernes restlevetid er yderst begrænsede, og må forventes skiftet indenfor overskuelig tid. På nuværende tidspunkt, vurderes standen dog ikke at medføre risiko for følgeskader.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det forventes at den bygningssagkyndige, i forbindelse med eftersyn af vinduer og døre, også ser på bl.a. fugernes tæthed. BB nævner intet om gummifugerne, <i>hvilket er en fejl</i>. Det vurderes at forholdene har været synlige i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdene, have været anført således: <i>Pkt. 3.3 Fuger:</i> (K2) Gummifuger omkring vinduer og døre mod øst, og mod nord omkring vinduet ud for køkken, fremstår nedslidte, bl.a. med revner, mindre huller og forvittringer.

	Note: Der skønnes på nuværende tidspunkt ikke risiko for følgeskader.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes at der kan udføres nye gummifuger, incl. bagstop, omkring de nævnte vinduer og døre for ca. 6.000 kr. inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Da fugernes restlevetid er meget begrænset, vurderes forbedringen at være 80 %. 6.000 kr. - 80% = 1.200 kr. inkl. moms
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	7. Defekte fuger ved klinkesålbænke.
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Under vinduerne mod hhv. syd (1 stk.), nord (2 stk.), vest (1 stk.) og øst (3 stk.) ses der generelt lidt fugeudfald mellem de klinkebelagte sålbænke (foto 14). De samme steder ses der lidt løse og udfaldne mørtelfuger under sålbænkene – disse fuger er en del af fastholdelsen af klinkerne, men der er dog ikke fundet løse klinker.
Ad 7. Konklusion:	Der ses ofte disse udfaldne fuger, på klinkebelagte sålbænke. Fugerne bør være der, for at undgå fugt og regnvand ned til det underliggende murværk. Årsagen til de forvitrede fuger under sålbænkene, skyldes med stor sandsynlighed at der over en lang periode er trukket lidt fugt ned. Forholdet er dog på et begrænset niveau, og vurderes ikke at have indflydelse på murværket / hulmuren generelt.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det forventes at den bygningssagkyndige, i forbindelse med eftersyn af vinduer og døre, også ser på sålbænkene, herunder især tæthed i f.eks. klinkesålbænke. BB nævner ingen ved sålbænkene <i>hvilket er en fejl</i>. Det vurderes at forholdene har været synlige i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen.

Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdene, have været anført således: <i>Pkt. 3.4 Sålbenke:</i> (K2) Der er generelt løse og udfaldne fuger mellem klinkerne på sålbænkene – under sålbænkene ses der forvitret mørtel. Note: På nuværende tidspunkt skønnes forholdet ikke at medføre risiko for fugtskader i selve ydervægskonstruktionen.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fugerne mellem klinkerne og under disse, skal udbedres. Arbejdet forventes at kunne udføres for ca. 5.000 kr. inkl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	8. Revner i betonsokkel ved fordør.
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	Til venstre for fordøren mod nord, ses en mindre revnedannelse i soklen, med videre forløb, et stykke op i murværket. I dette område ses der en lidt anden fugefarve (foto 15). Revnen i soklen er svær at se, idet der ligger granitskærver langs murværket. Ved gavlen mod vest, tæt ved det nordvestlige hjørne, ses tilsvarende revne i sokkel, dog uden forløb videre op i murværket. Mod syd ses der ligeledes mindre revner i soklen.
Ad 8. Konklusion:	Revnen i soklen mod nord er svær at se, men ses dog lidt mere tydeligt i murværket. De varierende fugefarver, tyder på at der har været foretaget nogle reparationer gennem tiden. Revnerne generelt er forventelige, for denne type ejendom, både i sokkel og til dels også murværk, og er uden konstruktiv betydning. Revner i murværk og sokkel, bør dog altid udbedres, for at undgå yderligere udvikling, som f.eks. fugtskader og afskalninger.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Det forventes at den bygningssagkyndige er særlig opmærksom på revner i både murværk og sokkel, og især revner, der kan indikere eventuelle sætningsskader.

	Ingen af disse revner, hverken i sokkel eller murværk, indikerer sætninger, men mere aldersbetingede revner. Revnen i murværket mod nord, er så lille, og har nærmest kun kosmetisk betydning, at den ikke umiddelbart kan forventes nævnt i en tilstandsrapport. Revnen i soklen mod nord, er nærmest skjult af de udlagte granitskærker, hvorfor den formentlig ikke har været synlig for BB. I tilstandsrapporten er der under <i>pkt. 4.2 Sokkel</i> fremført følgende: (K1) I fundamentet under gavlen mod vest er der en enkelt fin revne i sokkelpudset og nærmest det udadgående hjørne mod nord. (K1) I fundamentet under facaden mod syd er der enkelte fine revner i sokkepudset. Karakterer og skadestekster er præcise og dækkende. BB har <i>ikke lavet fejl eller forsømmelser</i>.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport kunne forholdet, have været anført således: <i>Pkt. 2.1 Facader/gavle:</i> (K1) Mindre revne nederst i murværket mod nord, til venstre for fordøren. Note: Revnen skønnes at være aldersbetinget, og uden konstruktiv betydning.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Revnerne i murværket og soklen mod nord, kan udbedres for ca. 1.000 kr. inkl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.

Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
------------------	---------------------

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	9. Tagplader er ikke monteret korrekt.
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Der ses oplagt et nyere eternitbølgetag, som vurderes at være fra Cembrit. Udefra ses der, især på den sydlige tagflade, større afstande ved "hjørneafskæringer", hvilket indikerer at pladerne er "strukket", for at få dem til at dække hele tagfladen (foto 16). Generelt fremstår pladerne i en god stand. Rygningen er udført med "koniske" rygningselementer. Under denne er der oplagt et rygningsbånd, som enkelte steder slipper bølgerne (foto 17). Inde i tagrummet kan der ikke ses lysindfald, dog er der et enkelt sted lidt lys ved rygningen, i området lige over loftlemmen (som følge af ovennævnte). På den sydlige tagflade, ses enkelte skruer ikke at være ført gennem begge tagplader ved overlæg, og enkelte steder er de ført gennem begge plader, dog meget tæt på toppen af den nederste plade (foto 18). Ved flere overlæg, ses indefra synligt tætningsbånd (foto 19). Der er generelt ikke tegn på utætheder, i form af opfugtede lægter eller spær, som kan henledes på tagpladerne.
Ad 9. Konklusion:	Meget tyder på at tagpladerne generelt ikke er oplagt efter producentens anvisninger, hvilket ofte medfører enten en begrænset, eller slet ingen garanti.

	Der er formentlig forsøgt at "strække" pladerne, idet de 4 plader knap har været nok, til at dække tagfladen fra tagfod til rygning – især fordi man har anvendt en konisk rygning, der ikke dækker helt så meget som en "traditionel" vinklet rygning. Set i forhold til at taget har været oplagt i 2009, og der endnu ikke ses tegn på skader, vurderes forholdet at have en meget begrænset betydning, for tagets tæthed og generelle levetid. Utætheden ved rygningen, kan medføre risiko for indslag af især fygesne, som kan give fugtskader i tagrummet. Ifølge Cembrit, så har dette rygningssbånd tendens til at "slippe" i bølgerne, da det alene fastholdes med en klæbestrimmel.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Ifølge Håndbogens kap. 4.04 forventes det bl.a. at den bygningssagkyndige rapporterer: <i>Fejl, der kan føre til en skade, eller som i sig selv må betragtes som en skade.</i> Det vil f.eks. kunne være: <i>udførelsesfejl (fx manglende ventilation af et tagrum og afvigelser fra almindeligt kendte monteringsforskrifter m.v., hvis dette kan have negativ betydning for bygningsdelens levetid m.v.)</i> Åbenlyse fejl skal registreres, også selvom de ikke ser ud til at have gjort skade i lang tid. Hvis den bygningssagkyndige mener, at der ikke er problemer forbundet med byggefejlen, skal begrundelsen skrives i noten under skadesbeskrivelsen. Ydermere forventes det at den bygningssagkyndige, i forbindelse med undersøgelse af tagflader, er særlig opmærksom på bl.a. <i>fastholdelse af tagbeklædning</i>, og hvis den afviger fra generelle forskrifter og/eller den gængse byggemåde, skal det noteres om der <i>skønnes risiko for skadesudvikling</i>.

	BB nævner intet om tagets oplægning, herunder at den ikke følger almindeligt kendte forskrifter og vejledninger, <i>hvilket er en fejl</i>. De steder hvor der nu ses lysindfald langs rygningen, <i>vurderes ikke at have været synlig</i> for BB, idet forholdet ifølge producenten, godt kan opstå over tid.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet, have været anført således: <i>Pkt. 1.1 Tagbelægning / rygning:</i> (K1) Tagpladerne ses oplagt med lidt stor afstand mellem hjørnesamlingerne – endvidere ses flere skruer kun at være ført igennem de øverste tagplader. Note: Det tyder på at tagpladerne er oplagt med mindre overlæg, end producentens anvisninger, hvilket kan have negativ betydning for garantien. Der ses dog ikke tegn på at forholdet har medført skader, og vurderes samlet set ikke at have betydning for tagets tæthed eller levetid.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tagpladerne mod syd, og de øverste rækker mod nord, skal demonteres og lægges i depot. Lægterne skal forventes flyttet, således de passer til korrekte afstande, og suppleret således de overholder regler om faldsikring. De eksisterende tagplader genoplægges, med korrekte overlæg. Rygningen ændres til en "vinkel rygning" der har en større dækbredde. Denne dækbredde vurderes at være tilstrækkelig for at dække den øverste række tagplader. Ved rygningen anvendes et ventileret "rygningselement". Ovenstående arbejde forventes at kunne udføres for 30.000 kr. inkl. moms – af dette beløb skønnes udgiften til nye rygninger at udgøre ca. 3.000 kr.

	Der skal anvendes stillads til opgaven – dette vurderes at koste ca. 7.500 kr. inkl. moms.
Ad 9. Forbedringer:	Da det kun er rygningspladerne der udskiftes, er det kun her der er tale om en forbedring. Rygningsplader uden asbest, kan ifølge tabelopslag holde i 30 år – da pladerne er ca. 10 år, er der tale om 1/3 del forbedring ($3.000:3 \times 2 = 2.000$ kr.). Omlægning: 27.000 kr. Nye rygningsplader: 2.000 kr. <i>I alt:</i> 29.000 kr. Der beregnes ikke forbedring af omkostninger til stillads.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	10. Tagrummet er ikke ventileret korrekt.
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	Langs udhæng er underbeklædningen opsat med ca. 10-12 mm mellemrum (foto 20). Ved fugtmåling på spær og lægter, måles der generelt et normalt fugtniveau. Tagrummet vurderes at være efterisoleret (formentlig i forbindelse med udskiftning af tag i 2009). Isoleringen er lagt ud mod tagpladerne, men dog ikke helt op mod selve bølgerne (foto 21). I området over badeværelset, hvor loftet er udført som "skrå loft", ses der dog fugtskjolder på spær og undersiden af tagpladerne (foto 22). En taghætte ses udvendig over badeværelset. Tagfoden langs udestuens tag er tætnet med skumbølgeklodser – dette er formentlig foretaget i forbindelse med udbedring af forholdet (se klagepunkt 18). Langs rygningen er der anvendt et rygningbånd, som skønnes at være fra Cembrit.
Ad 10. Konklusion:	Generelt skønnes tagrummet at være tilstrækkelig ventileret, bl.a. fordi der er luft langs udhænget, og fordi denne luft vil kunne trænge ind ved bølgernes toppe og ud ved rygningbåndet, der ifølge Cembrit er ventileret. Ud for udestuen er der begrænset mulighed for samme ventilation, da udhænget jo er inde i selve udestuen, og bølgerne over, er tætnet med skumbølgeklodser, der ikke tillader meget ventileret.

	Fugten i området over badeværelset, vurderes at stamme fra en utæthed, eller i værste fald manglende tilslutning, mellem ventilatoren i badeværelset, og taghætten. Dette forhold kan dog ikke konstateres uden at fjerne et større område isolering, da aftrækket formentlig er skjult bag ved dette.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Det forventes at den bygningsagkyndige, i forbindelse med undersøgelse af tagkonstruktioner, bl.a. er særlig opmærksom på utilstrækkelig eller manglende ventilation i konstruktionen, <i>når det vurderes, at der er tegn på skade, eller der er nærliggende risiko for, at der opstår en skade.</i> Er især aktuelt, hvor loftskiven er efterisoleret, som her, hvilket nedsætter temperaturen i tagrummet. Da der ikke er hverken synlige, eller målbare tegn på en utilstrækkelig ventilation, kan det ikke forventes nævnt i en tilstandsrapport. På taget over udestuen, kan der have været en begrænset mulighed for ventilering, men da dette forhold er ændret, siden BB besigtiger forholdene, er det ikke muligt at fastlægge et eventuelt ansvar. Fugtskjolderne i området over badeværelset, kan have været der, men da aftrækket og taghættens tilslutning er skjult, har BB ikke umiddelbart haft mulighed for at se det. Samlet set vurderes det <i>ikke</i> at BB har lavet fejl eller forsømmelser.
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport kunne forholdet, for så vidt angår fugten over badeværelset, <i>såfremt det havde været til stede</i>, have været anført således: <i>Pkt. 1.4 Hætter/aftræk:</i> (UN) Der er fugt i tagrummet, på spær, lægter og underside af tagplader, i området over badeværelset.

	Note: Der kan være en utæthed mellem badeværelsets aftræk og selve taghætten, men da begge dele er skjulte af isolering, bør forholdet undersøges nærmere.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da der ikke er nogen skade, er der ikke udregnet udbedringsudgifter. Udbedringen af en eventuel utæthed ved aftrækket, kan ikke fastlægges, da det er skjult.
Ad 10. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>11. Top af skillerumsvæg mangler isolering.</i>
Ad 11. Der kunne konstateres følgende:	Et mindre stykke tværskillevæg i tagrummet, umiddelbart ved siden af gangbroen, ses at være frit på toppen. Der er tale om en letbetonvæg (foto 23). Under loftet, ses der ingen tegn på fugt, kondens eller andet.
Ad 11. Konklusion:	Der kan være en minimal risiko for at kulde kan trænge ned i vægge, og give kondens.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Forholdet har bagatelagtig karakter, og kan <i>ikke forventes nævnt</i> i en tilstandsrapport.
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 11. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>12. Kraftige lugtgener fra kloak.</i>
Ad 12. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne ikke konstateres nogen unormal lugt fra kloak i hverken badeværelse eller tagrum.
Ad 12. Konklusion:	Der vurderes ikke at være nogen skade.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Forholdet, vil være svært at konstatere, og kan <i>ikke forventes nævnt</i> i en tilstandsrapport.
Ad 12. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	13. Gangbro er monteret tæt på isolering.
Ad 13. Der kunne konstateres følgende:	I tagrummet er der i den vestlige halvdel, udført en bred gangbro, i princippet mellem diagonaltængerne (foto 24). Der er meget begrænset højde fra gangbroen op til rygningen. Brædderne ligger tæt mod isoleringen, men er udlagt med lidt mellemrum. Generelt er der ikke fugt i brædderne, dog kun en enkelt "plet" der kan skyldes lidt utætheder ved rygningen.
Ad 13. Konklusion:	Det bedste er at hæve gangbroen, således der kan ventileres under denne, men da der er udført mellemrum mellem brædderne, vurderes der ikke at være risiko for fugtskader, og forholdet har ganske minimal betydning.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Forholdet har bagatelagtig karakter, og kan <i>ikke forventes nævnt</i> i en tilstandsrapport.
Ad 13. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	14. Udestuen er malet med maling som smuldrer.
Ad 14. Der kunne konstateres følgende:	Udestuen mod syd er opbygget af vinduespartier i træ. Bunden skønnes udført på punktfundamenter, hvorpå der er monteret eternitplader (foto 25). Generelt fremstår malingen på vinduespartierne i fornuftig stand, dog ses der enkelte steder, især nederst, lidt krakeleringer (foto 26). På de monterede eternitplader er der mange afskalninger.
Ad 14. Konklusion:	Det vurderes at udestuen har været forholdsvis nymalet for ca. 2 år siden, hvor BB besigtiger ejendommen. Umiddelbart kan det ikke konstateres om den maling der er anvendt er forkert eller ej, og årsagen til den "smuldrer" på eternitpladerne, skal nok mere ses som et resultat af at de er under nedbrydning.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Ifølge Håndbogen, forventes den bygningssagkyndige, i forbindelse med undersøgelse af vinduer og døre, at være særlig opmærksom på <i>"Nedbrudt overfladebeskyttelse af døre og vinduer (manglende vedligeholdelse)"</i> Det vurderes dog ikke at forholdet har været synlig i samme grad som nu, hvorfor det <i>ikke kan fastlægges</i> om BB har lavet fejl eller forsømmelser.

Ad 14. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport kunne forholdet, <i>såfremt det havde været på nuværende stade</i>, have været anført således: <i>Pkt. 3.1 Vinduer:</i> (K1) Vindues- og skydedørspartierne, fremstår generelt med lidt vindrevner, og lidt krakeleret maling, dog primært nederst mod syd. Note: Der er på nuværende stade, ikke fundet angreb af råd.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 14. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 14. Eventuelt:	Se også klagepunkt 17 i forhold til sokkelplader.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>15. Udhæng er med rådskader.</i>
Ad 15. Der kunne konstateres følgende:	Der er generelt opsat nyt udhæng på udestuen. Jf. KK er det udbedret af ejerskifteforsikringen (foto 27).
Ad 15. Konklusion:	Da forholdet er udbedret, er det ikke muligt for SSK at fastlægge et eventuelt ansvar ved BB.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Eventuelt:	Forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen, dog med tillæg af selvrisiko på 5.100 kr.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>16. Skydedøre kører meget stramt.</i>
Ad 16. Der kunne konstateres følgende:	Skydedørene i udestuen er forholdsvis brede, og dermed tunge. Generelt kører de stramt, men kan dog både åbne og lukke. Udvendigt fremstår de med lidt vindrevner, og mod syd er der påsat krydsfinersplader. Disse plader er ifølge KK monteret af ejerskifteforsikringen (foto 28). Generelt er der ikke fundet angreb af råd i hverken skydedøre eller vinduespartier. I sælgers oplysninger, under pkt. 7.2, svares der "nej" til om der er vinduer eller døre som ikke kan åbne eller binder.
Ad 16. Konklusion:	Da dørene er udsat for store temperatur- og fugtudsving, som følge af deres placering i en uopvarmet udestue, vil de periodevis være sværere at åbne. Forholdet er dog alene et funktionsmæssigt problem.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	BB forventes at foretage en stikprøvevis gennemgang af eks. skydedørenes funktion, men mere en gennemgang af eks. råd og punkterede termoruder. Da sælger ikke har oplyst BB om at disse døre går stramt, forventes det ikke at der er særlig opmærksomhed herpå. Forholdet har bagatelagtig karakter, og kan <i>ikke forventes nævnt</i> i en tilstandsrapport.

	Da der er foretaget en delvis udbedring af skydedørspartierne, kan SSK ikke fastlægge om der her er forhold, som BB skulle have iagtaget og dermed nævnt i tilstandsrapporten. BB har <i>ikke lavet fejl eller forsømmelser</i>.
Ad 16. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 16. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 16. Eventuelt:	Der er foretaget udbedringer på skydedøre af ejerskifteforsikringen, men det er ikke oplyst om forholdet har medført udgift til selvrisiko.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	17. Sokkelplader er knækkede og afskallede.
Ad 17. Der kunne konstateres følgende:	Langs udestuens sokkel, er der opsat plane eternitplader. Disse plader er bemalede med samme farve (og sikkert også maling) som den resterende del af udestuen (foto 29). På flere af pladerne er malingen afskallet og enkelte steder, bl.a. i hjørnet mod sydøst, er pladerne knækkede. De steder hvor pladerne er intakte (med dækkende maling) ligner det nærmest en betonsokkel.
Ad 17. Konklusion:	Pladerne er formentlig opsat som en beskyttelse mod, at mus o. lign. kan kravle ind under gulvet. Ydermere afslutter de også pænt ned mod flisebelægningen. Afskalningerne opstår formentlig ved at eternitpladerne bliver opfugtede, og derved kan malingen have svært ved at hæfte. Det har dog alene en kosmetisk betydning. Det at de er knækkede og defekte, medfører til gengæld at mus o. lign. kan kravle ind under gulvet, og i værste fald påføre skader.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke at forholdet har været synlig i samme grad som nu, hvorfor det <i>ikke kan fastlægges</i> om BB har lavet fejl eller forsømmelser.
Ad 17. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.

Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 17. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 17. Eventuelt:	Forholdet er <u>tilbudt</u> dækket af ejerskifteforsikringen, dog med tillæg af selvrisko på 5.100 kr.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>18. Utæt inddækning ved tagkonstruktion.</i>
Ad 18. Der kunne konstateres følgende:	Ved overgang fra udestuens tag (PVC plader) op til selve boligens tag (eternitplader) ses der udlagt en inddækning. Denne inddækning er ifølge KK udført af ejerskifteforsikringen (foto 30).
Ad 18. Konklusion:	Da forholdet er udbedret, er det ikke muligt for SSK at fastlægge et eventuelt ansvar ved BB.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 18. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 18. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 18. Eventuelt:	Forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen, dog med tillæg af selvrisko på 5.100 kr.