

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Inddækningen ved skorstenen er defekt 2. Åben afdækning ved terrassen 3. Defekt tagrende 4. Mangelfuld inddækning ved havestue 5. Sprække mellem vinduesparti og hjørnestolpe i havestuen 6. Afløb fra havestuen stikker over terræn 7. Revner i betonkant ved vinduespartier 8. Fuger ved vinduespartier i havestuen 9. Indvendige fugtaftegninger i havestuen 10. Revner i mørtelfuger ved sokkelklinker 11. Manglende afdækning af aluprofil 12. Zinkinddækningen af murkronen 13. Hul i udhængsbeklædning 14. Vandindtrængning i garagen 15. Fugt og løst puds i kældervægge 16. Skadede tagsten I korrespondancen i sagen er der påklaget i alt 25 forhold. Ved skønsforretningen er sagen skåret til og reduceret til ovennævnte 16 klagepunkter.
Klagers påstand:	1-16: KL ønsker de påklagede skader udbedret og har opgjort kravet til ca. 95.000 kr, incl. moms
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndiges kvalitetschef har erkendt flere af de påklagede forhold, bl.a. klagepunkt 1, 4, 7 og 10. Omkostningen er opgjort til 21.335 kr. Pr. kulance har man tilbudt en samlet kompensation på 35.000 kr, hvilket KL har afvist. Selskabet har derfor udbetalt de 21.335 kr som kompensation til KL, der omvendt har indbragt sagen for Nævnet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	20 grader, overskyet. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.

Øvrige forhold:	Enfamiliehus opført i 1973 af teglsten og dækket med betontagsten. Se foto 1 og 2. BS syner huset første gang i maj 2021 i forbindelse med udarbejdelse af en tidligere tilstandsrapport. BS genbesigtiger huset i august 2022 og udarbejder den påklagede rapport. KL køber ejendommen i februar 2023 og overtager huset i april 2023. KL opdager de fleste af de påklagede forhold umiddelbart i forbindelse med overtagelsen og tager kontakt til BS allerede dagen efter overtagelsen. Selskabet har efter besigtigelser og korrespondance anerkendt flere af de påklagede forhold og der er udbetalt en samlet godtgørelse på ca. 21.000 kr i sagen. KL har opgjort det resterende og ikke anerkendte krav til ca. 75.000 kr. KL har ikke tegnet ejerskifteforsikring i forbindelse med handlen.
------------------------	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Inddækningen ved skorstenen er defekt
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Inddækningen omkring skorstenen er defekt, se foto 3. Inddækningen er ikke afsluttet korrekt efter tilbygning af havestuen og skønnes at have været uændret siden. Der ses ingen følgeskader.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes at forholdet har været identisk da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport som en gul skade: <i>"Inddækningen omkring skorstenen er skadet"</i> og med en risikobemærkning om muligheden for vandindtrængning mellem tag og skorstenspipe. Skaden er ikke noteret i tilstandsrapporten der derfor ikke er retvisende.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Inddækningen omkring skorstenen kan udbedres for ca. 7.000 kr, incl. moms .
Ad 1. Forbedringer:	Reparation uden forbedringsværdi – sættes til nul.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>2. Åben afdækning ved terrassen</i>
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Inddækningen under terrassen, ved husets sydvestlige hjørne er åben og dugen, der beskytter drænpladerne er ikke fastgjort, se foto 4. Der er risiko for at der trænger vand ind bag dugen og opfugter soklen unødigt.
Ad 2. Konklusion:	Der er i sagen fremlagt billeder fra bygningsgennemgangen i fb med at tilstandsrapporten blev udarbejdet. Det fremgår af disse billeder, at terrænet i mellemtiden er reguleret og afgravet. KL mener, at billederne stammer fra besigtigelsen i 2021, hvor den første rapport blev udarbejdet. Det kan ikke udelukkes, at der ikke kunne konstateres nogen skade da huset blev undersøgt.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	ingen
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	ingen
Ad 2. Forbedringer:	-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>3. Defekt tagrende</i>
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Tagrenden ved husets nordøstlige hjørne er utæt i lodningen ved tagrendens endestykke. Samlingen er revnet, se foto 5 og 6. Sternen og udhængsbeklædningen ses med skader.
Ad 3. Konklusion:	Det vurderes at forholdet har været identisk da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport som en rød skade: <i>"Tagrenden ved hushjørnet mod nordøst er revnet i endesamlingen. Der ses nedbrudt træ i udhænget og skader på sternen"</i> og med en risikobemærkning om at skaden vil udvikles hvis der ikke foretages en reparation, Skaden er ikke noteret i tilstandsrapporten der derfor ikke er retvisende.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tagrenden loddess og skadet træværk og sternbeklædning udskiftes. Faldet på sternkapslen reguleres så tagrenden opsamler al tagvand. Skaden kan udbedres ca. 3.500 kr, incl. moms .
Ad 3. Forbedringer:	Reparation uden forbedringsværdi – sættes til nul.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>4. Mangelfuld inddækning ved havestue</i>
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Inddækningen ved udestuens gavl mod nordvest er ikke afsluttet korrekt. Der er en ca. 3 cm bred spalte mod hovedhusets murværk, se foto 7. Sprækken er beskyttet af udhænget og opfugtes ikke. Løsningen er ikke korrekt, men der ses ingen skader. Overvejende kosmetisk forhold.
Ad 4. Konklusion:	Det vurderes at forholdet har været identisk da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der ses ingen egentlige skader og forholdet reducerer ikke bygningens funktion eller værdi nævneværdigt. Forholdet kan derfor ikke forventes noteret i en tilstandsrapport, jf. de generelle bemærkninger på rapportens side 4: "<i>Hvad kigger den bygningssagkyndige efter ?</i>" Skaden er ikke noteret i tilstandsrapporten men den vurderes ikke misvisende.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet kan udbedres for ca. 500 kr
Ad 4. Forbedringer:	Reparation uden forbedringsværdi – sættes til nul.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	5. Sprække mellem vinduesparti og hjørnestolpe i havestuen
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Ved havestuens gavl mod nordøst kan der – forudsat, at man står i en meget præcis vinkel – konstateres en revne mellem vinduespartiet og hjørnestolpen. Der ses et ganske tyndt lysspor og samlingen er ikke fuget tæt. Der ses ingen skader. Se foto 8.
Ad 5. Konklusion:	Det vurderes at forholdet har været identisk da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der ses ingen egentlige skader og forholdet reducerer ikke bygningens funktion eller værdi nævneværdigt. Forholdet kan derfor ikke forventes noteret i en tilstandsrapport, jf. de generelle bemærkninger på rapportens side 4: "Hvad kigger den bygningssagkyndige efter?" Skaden er ikke noteret i tilstandsrapporten men den vurderes ikke misvisende.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet kan udbedres for ca. 500 kr
Ad 5. Forbedringer:	Reparation uden forbedringsværdi – sættes til nul.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>6. Afløb fra havestuen stikker over terræn</i>
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Tagnedløbet ved havestuens hjørne mod nordøst er ikke samlet korrekt med kloakken i jorden. Rørene er skubbet ind i hinanden, men er ikke tætte, se foto 9. Tagvand kan stuve op og løbe ud langs soklen.
Ad 6. Konklusion:	Det vurderes at forholdet har været identisk da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport som en rød skade: <i>"Tagnedløbet ved havestuens hjørne mod nordøst er ikke samlet korrekt ved overgangen til kloakken i jorden"</i> og med en risikobemærkning om at tagvandet ved stoppede kloakker eller ved skybrud kan stuve op langs soklen. Skaden er ikke noteret i tilstandsrapporten der derfor ikke er retvisende.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Samlingen mellem tagnedløb og kloakledningen lægges om og udføres forskriftsmæssig. Skaden kan udbedres for ca. 2.500 kr, incl. moms .
Ad 6. Forbedringer:	Reparation uden forbedringsværdi – sættes til nul.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>7. Revner i betonkant ved vinduespartier</i>
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Nærområdet omkring havestuen, soklens kanter og hjørner, fremstår ufærdigt og lidt frønnet. Der ses flere mindre småskader, mindre revner, løst eller ufærdigt puds – se foto 10 og 11. Der ses ingen egentlige skader.
Ad 7. Konklusion:	Det vurderes at forholdet har været identisk da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport som en grå skade: <i>"Mindre revner og løst og ufærdigt puds på sokkelkanterne langs havestuens vinduespartier".</i> Skaden er ikke noteret i tilstandsrapporten der derfor ikke er retvisende.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Soklen kan pudses og skaderne udbedres for ca. 3.000 kr, incl. moms .
Ad 7. Forbedringer:	Reparation uden forbedringsværdi – sættes til nul.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	8. Fuger ved vinduespartier i havestuen
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	De elastiske fuger under vinduerne i have- stuen slipper og mangler delvist, se foto 12 .
Ad 8. Konklusion:	KL har påbegyndt en renovering og har selv fjernet flere af fugerne. Det kan derfor ikke udelukkes, at der ikke kunne konstateres nogen skade da huset blev undersøgt.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	ingen
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	ingen
Ad 8. Forbedringer:	-
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>9. Indvendige fugtaftegninger i havestuen</i>
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Brystningsmuren under vinduerne ved havestuen er støbt i beton, der er berappet og malerbehandlet. Brystningen er beliggende under terræn og er antageligt ikke kondens-isoleret, se foto 13, 14 og 15. Der måles ca. 10-16 % fugt i hjørnet, hvilket er acceptabelt. Ved sokkelklinkerne i hjørnet ses fugerne misfarvede og grønne. Fugtniveauet har på et tidspunkt været højt, men det kan ikke vurderes om misfarvningen skyldes indtrængende fugt fra terrænet eller kondensfugt pga. for høj luftfugtighed. Der ses ingen egentlige skader.
Ad 9. Konklusion:	Der er i sagen fremlagt billeder fra bygningsgennemgangen i forbindelse med at tilstandsrapporten blev udarbejdet. Det fremgår af disse billeder, at havestuen var nymalet umiddelbart inden besigtigelsen. Det kan derfor ikke udelukkes, at der ikke kunne konstateres nogen skade eller tegn på fugt da huset blev undersøgt.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	ingen
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	ingen
Ad 9. Forbedringer:	-
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	10. Revner i mørtelfuger ved sokkelklinker
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	Mellem gulv og væg ses mindre revner i mørtelfugerne under sokkelklinkerne i havestuen, se foto 16. Der ses ingen følgeskader.
Ad 10. Konklusion:	Det vurderes at forholdet har været identisk da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport som en grå skade: <i>"Mindre revner i flisefugerne mellem gulv og væg i havestuen."</i> Skaden er ikke noteret i tilstandsrapporten der derfor ikke er retvisende.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Mørtelfugerne kradses ud og fuges om. Skaden kan udbedres for ca. 2.000 kr, incl. moms.
Ad 10. Forbedringer:	Reparation uden forbedringsværdi – sættes til nul.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>11. Manglende afdækning af aluprofil</i>
Ad 11. Der kunne konstateres følgende:	Aluprofilerne i havestuens glastag er ikke af-dækket i bunden af profilskinne, ved overgangen til tagrenden, se foto 17. Der ses ingen skader eller tegn på skader.
Ad 11. Konklusion:	Det vurderes at forholdet har været identisk da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Ingen Kondensvand inde i skinnen skal kunne drænes væk, det er derfor ingen fejl at profilet er åben i bunden.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 11. Forbedringer:	-
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	12. Zinkinddækningen af murkronen
Ad 12. Der kunne konstateres følgende:	Murkronen langs det sydvestvendte hjørne er inddækket med bly og zink. De elastiske fuger langs zinkindsuddet slipper og er ikke tætte, se foto 18. Der ses ingen følgeskader.
Ad 12. Konklusion:	Det vurderes at forholdet har været identisk da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	i Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport som en gul skade: <i>"Fugen langs zinkindsuddet ved murkronen mod sydvest slipper lidt."</i> Skaden er ikke noteret i tilstandsrapporten der derfor ikke er retvisende.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fugen kan skæres ud og fuges om for ca. 2.000 kr , incl moms.
Ad 12. Forbedringer:	Reparation uden forbedringsværdi – sættes til nul.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 12. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>13. Hul i udhængsbeklædning</i>
Ad 13. Der kunne konstateres følgende:	Ved hushjørnet mod nordvest, over taget på havestuen, ses et hul på ca. 10 cm i det sidste og yderste bræt i udhængsbeklædningen, se foto 19. Der ses ingen skader og der er ingen begrundelse for at forvente følgeskader.
Ad 13. Konklusion:	Det vurderes at forholdet har været identisk da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Der ses ingen egentlige skader og forholdet reducerer ikke bygningens funktion eller værdi nævneværdigt. Forholdet kan derfor ikke forventes noteret i en tilstandsrapport, jf. de generelle bemærkninger på rapportens side 4: "Hvad kigger den bygningssagkyndige efter?" Skaden er ikke noteret i tilstandsrapporten men den vurderes ikke misvisende.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet kan udbedres for ca. 500 kr
Ad 13. Forbedringer:	-
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 13. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	14. Vandindtrængning i garagen
Ad 14. Der kunne konstateres følgende:	Garagen er beliggende i kælderen under huset og med indkørsel fra det sydvestlige hjørne af grunden. Garagen er muret op i fundamentsblokke og dækket er betonelementer. Ovenpå dækket er der udlagt tagpap og terrassebrædder. I kælderen ses afskalninger på ydervægge mod terræn. Der måles lokalt op til 50 % fugt i konstruktionen, hvilket er klart forhøjet. KL oplyser, at der med mellemrum er trængt vand gennem loftet i samlingerne mellem betonelementerne. Der ses skjolder, men der kan ikke måles fugt i dækket. Se foto 23 og 24. KL er påbegyndt en renovering omkring garagen: Træterrassen på dækket er fjernet, der er udlagt nyt tagpap, flisebelægningen langs siden er fjernet, se foto 20, 21 og 22. De fjernede fliser leder overfladevandet ned langs ydervæggen. Den fjernede terrasse leder vandet ned på plasttrapetzpladerne, der vil lede vandet ind i konstruktionen.
Ad 14. Konklusion:	Forholdene er ændret væsentligt siden bygningsgennemgangen forud for udarbejdelse af tilstandsrapporten og der er derfor usikkerhed om de daværende forhold.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten beskrives områder i garagen med løst vægpuds så en grå skade, se bemærkning nr. 10. Det kan ikke afgøres om beskrivelsen har været dækkende eller om der er begået fejl i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 14. Forbedringer:	-
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 14. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	15. Fugt og løst puds i kældervægge
Ad 15. Der kunne konstateres følgende:	I det disponible rum i kælderen, ved hjørnet mod nordvest, ses en del afskalninger på kælderydervæggen under vinduerne mod vest, se foto 26. Der måles en svag opfugtning af muren under vinduerne, men kun omkring 20 % fugt i fodlisterne. Til sammenligning måles 16 % fugtindhold i andet, og fuldstændig tørt træværk i kælderen, se foto 27. Udvendigt tilføres uhensigtsmæssigt meget overfladevand ned langs fundamentet, idet sokkelpudsen er slået af langs terrænlinsen ved begge vinduer, se foto 28. En del af afskalningerne skyldes salpeterudblomstringer bag en for tæt vægmaling. Væggen kan ikke ånde og fugten presser overfladebehandlingen løs.
Ad 15. Konklusion:	Det vurderes at forholdet har været identisk da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport med to bemærkninger: - som en rød skade: <i>"Pudsafskalninger på soklen mod nordvest, under vinduerne til det disponible rum i kælderen."</i> og med en note om, at kældervæggen opfugtes pga. skaden direkte i terrænniveau og fordi samlingen mellem belægningen og fundamentet ikke er tæt. - og som en gul skade: <i>"Pudsafskalninger og svag opfugtning på ydervægge, under vinduerne i det disponible rum i kælderen"</i> og med en note om, at

	afskalningerne skyldes en for tæt overfladebehandling hvor væggen ikke kan ånde. Ingen af skaderne er noteret i tilstandsrapporten og den er derfor ikke retvisende.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Soklen graves fri og pudses til under terræn. Løst puds på indvendig kældervæg skræbes af. Væggen pudses op og malerbehandles med en diffusionsåben maling. Skaden kan udbedres for ca. 9.000 kr, incl. moms.
Ad 15. Forbedringer:	Reparation uden forbedringsværdi – sættes til nul.
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 15. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>16. Skadede tagsten</i>
Ad 16. Der kunne konstateres følgende:	På den sydvestvendte tagflade ses to skadede tagsten. Den ene er flækket og den anden er revnet. Se foto 29. Der ses ingen følgeskader.
Ad 16. Konklusion:	Det vurderes at forholdet har været identisk da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport som en rød skade: <i>"To revnede tagsten på tagfladen mod sydvest."</i> og med en note om, at der kan trænge vand ind i tagrummet fra skaderne i stenene. Skaden er ikke noteret i tilstandsrapporten og den er derfor ikke retvisende.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	De skadede tagsten kan udskiftes for ca. 1.000 kr , incl moms.
Ad 16. Forbedringer:	Reparation uden forbedringsværdi – sættes til nul.
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 16. Eventuelt:	Ingen bemærkninger