

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Der klages over at tilstandsrapporten ikke nævner noget om omfattende skimmelproblemer. Ad. 2. Manglende oplysning om at ydervægge er helstensvægge og ikke hulmure Ad. 3. Papirer ikke udleveret af sælger til køber Ad. 4. Manglende oplysning i tilstandsrapporten om evt. fugtskade i soveværelse, som er nævnt i sælgeroplysninger Ad. 5. Der klages over at der ikke er oplyst om den indvendige isolering i tilstandsrapporten Ad. 6. Ingen omtale af at tagvand ledes ud på terræn ved fundamentet Ad. 7. Der klages over at der ikke er oplyst i tilstandsrapporten om rotteekskrementer på isolering på loftet samt rotteproblemer på loftet og i forsatsvægge. Ad. 8. Der klages over at kælder og krybekælder er undtaget i tilstandsrapporten. Ad. 9. Der klages over at der ikke er givet et ”sort hus” for evt. manglende overligger over stuevinduer mod syd. (Ad. 9. blev påtalt og ønsket medtaget som klagepunkt ved skønsforretningen).
Klagers påstand:	Ad. 1. Tilstandsrapporten nævner ikke noget om omfattende skimmelproblemer i bygningen. Der er intet i tilstandsrapporten, der tilsiger, at der er omfattende skimmelproblemer. Der omtales et enkelt løst tapet, men intet om hvorfor. Det kan ikke forventes, at køber går rundt med fugtmåler. Det må være den bygningssagkyndige, der bør udtale sig om fugt i tilstandsrapporten. Ad. 2. Der står, at bygningen har hulmur. Der er ikke hulmur, der evt. kan efterisoleres. Havde der været korrekt oplyst om den manglende hulmur, så havde huset været billigere.

	Ad. 3. Der står, at papirer vedr. ombygning og renovering udleveres. De er aldrig blevet udleveret til køber og der står heller ikke noget om det i tilstandsrapporten. Havde der blevet oplyst om, at ombygninger og renoveringer var blevet lavet af amatører, så ville det også have påvirket husets pris. Ad. 4. Der anføres i tilstandsrapporten af sælger, at der har været fugtskade i soveværelset. Der er ingen svar på tilstandsrapportens egne spørgsmål om årsag eller om det er udbedret. Det burde have stået i tilstandsrapporten, at vægge stadig var fugtige. Den manglende oplysning ledte til, at mægler oplyste, at det måtte være udbedret, hvilket det ikke var. Ad. 5. Da det kan være problematisk at lave indvendig isolering, så burde det være omtalt. Isoleringen er lavet direkte op mod den fugtige ydervæg uden mulighed for udluftning. Når så dampspærren yderligere er lavet meget amatøragtigt, er der skimmel på indersiden af gipsvæggene. Ad. 6. Nedløbsrørene afsluttes lige op af fundamentet medførende fugt i fundamentet. Det burde være anført i rapporten. Ad. 7. Hvorfor er der ikke omtalt noget om skadedyr, idet der var rottelort overalt på loftet? Det har medført store skader på den indvendige isolering i væggene. Samtidig skal loftet brækkes op for at fjerne udbredt rottelort på isoleringen. Ad. 8. Der står godt nok, at kælder og krybekælder ikke er undersøgt. Det viste sig, at kælderen var fyldt med ca 10 cm blankt vand. Kælderen burde være anført som et sort punkt, der skulle undersøges nærmere af køber. Ad. 9. Det burde være angivet en skade som "sort hus" ved murværket over de to stuevinduer mod syd da de ser ud til at opbygget på samme måde som de, der er nævnt med revner i tegloverliggerne mod syd. Dermed havde køber mulighed for at undersøge evt. manglende tegloverliggerne som ved de nævnte skader i murværket over vinduer.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1., Ad. 4, Ad. 5 og Ad. 6. Der er foretaget flere destruktive indgreb, hvor fugten er blevet af dækket, idet det bemærkes, at ejendommen er fra år 1900 hvorfor

	opstigende/indtrængende grundfugt er forventeligt og ikke en skade. BS oplyste at de i virksomheden, umiddelbart inden eftersyn sender en skrivelse ud til sælgere, hvor der bl.a. står at der umiddelbart inden besøget skal luftes ud. Dette er gjort siden Corona for at beskytte medarbejderne. Ad. 3. En bygningssagkyndig skal som led i et huseftersyn ikke foretage en nærmere undersøgelse af ejendommens historik og/eller sælgers udsagn i sælgeroplysningerne. Ad. 7. Der var ikke visuelle tegn på skadedyr ved besigtigelsen i februar 2023 og sælger har svaret "nej" i sælgeroplysningerne til kendskab til rotter på ejendommen. Ad. 8 BS oplyser at sælger ved eftersynet har oplyst at lemmen ikke var tilgængelig. Ad. 9. BS mener ikke at der var revner over det ikke nævnte stuevindue under hans besigtigelse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let regn og overskyet, 4 °C. Vådt.
Øvrige forhold:	KL. har tegnet ejerskifteforsikring BS har besigtiget ejendommen, 24.02.2023. KL. oplyste at der ved overtagelsen oktober 2023 oplevedes kraftig skimmellugt da han trådte ind i bygningen. Det samme oplevede de personer der var med KL ved overtagelsen. Dette på trods af at sælger havde åbnet alle vinduer og døre, da KL ankom til ejendommen. XX oplyste at han og hans kæreste samt lille barn i starten boede på ejendommen, men er pt. fraflyttet. Ved skønsforretningen kunne SS konstatere flere ændringer og udbedringer. Der var monteret forsatsvægge på alle ydervægge ved overtagelsen af huset. Efterfølgende er flere oprindelige forsatsvægge fjernet eller delvist fjernet. Dette gælder alle rum mod syd og vest, og med undtagelse af badeværelse, bryggers og køkken mod nord og nordøst, samt entre mod syd, hvor de oprindelige forsatsvægge er bibeholdt. Der er monteret nye forsatsvægge indvendigt på gavlen mod vest, samt den nordvendte facade mod vest i værelse mod nordvest. Flere ydervægge og skillevægge fremstår med rå mursten pga. fjernede forsatsvægge, samt vægpudsens er banket af.

	Gulve i flere rum er helt eller delvist fjernet. Dette gælder i stuen hvor ca. halvdelen af gulvkonstruktionen var fjernet. Samt i det sydøstlige værelse hvor der tillige er isoleret med polystyren til efterfølgende udstøbning af beton. Udvendigt er der gravet ud til omfangsdræn omkring bygningen, ligesom tagvand helt eller delvist er ført til regnvandsledninger. Der er boret huller og injiceret middel i murværk her kaldet ”sokkelstop” for at forhindre fugtopstigning i ydervægge, umiddelbart over sokkel hele vejen rundt på bygningen, samt ved enkelte skillevægge indvendigt.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1. Ad. 5. og Ad. 6.	Beboelsen er opført i 1900 med helstensmur som massive ydervægge, krybekælder og kælder. Indvendigt er der opsat forsatsvægge med isolering, hvoraf flere er fjernet og/eller genopført efter overtagelsen af ejendommen. Sokkelkonstruktionen er opført med Syldsten og vurderes ud fra byggeskikken at være uden fugtspærre. Forsatsvæggene i flere værelset mod sydøst fjernet, og beklædningen på forsatsvægge mod syd i stuen mod sydvest er fjernet. Vægspuds på ydervægge og skillevægge i rum mod sydøst og i skabet mod nordvest er desuden banket væk ifm. reparationerne efter overtagelsen. Gulvet i stuen er ca. halvdelen af gulvet mod vest fjernet. Gulvet i det sydvestlige værelse er helt fjernet, og der er udlagt polystyren til efterfølgende udstøbning. Der kunne ved stikprøvevis måling konstateres øget fugtindhold i bunden af vægge. Dette til trods for at der er boret huller og injiceret middel i murværk ”sokkelstop” for at forhindre fugtopstigning i vægge. Udvendigt er der gravet ud til omfangsdræn omkring bygningen, ligesom tagvand helt eller delvist er ført til regnvandsledninger.
Ad 1. Konklusion:	Det er SS’ vurdering at fugten i vægge stammer fra opstigende grundfugt, og til dels gennemtrængende fugt fra facader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke vurderes hvorvidt der er begået fejl og forsømmelse da forholdene er ændrede. Herunder fjernet forsatsvægge og

	injiceret ”sokkelstop” for at forhindre opstigende grundfugt i vægge.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 1. Forbedringer:	-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 1. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2.	Udvendigt kunne det konstateres visuelt at ydervægge er opbygget af murværk med puds. Da forsatsvægge er fjernet i det sydvestlige værelse, kunne det konstateres at ydervægge er opført som massive helstensydervægge.
Ad 2. Konklusion:	BS har på side 26 i tilstandsrapporten under ”Oplysninger til ejerskifteforsikring” afkrydset ”hulmur” samt ”isoleret forsatsvæg af gips eller lignende.” Materialeangivelse er ikke en garanti, men et skøn efter den bygningssagkyndiges bedste overbevisning. BS har foretaget en visuel besigtigelse og foretaget hans skøn i tilstandsrapporten. BS har noteret forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen jf, ovenstående
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 2. Forbedringer:	-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 2. Eventuelt:	-
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3.	Punktet vedrører forhold mellem KL og sælger.
Ad 3. Konklusion:	Punktet vedrører forhold mellem KL og sælger, som ligger udenfor huseftersynsordningen, og er derfor ikke behandlet yderligere.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	-
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-

Ad 3. Forbedringer:	-
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 3. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4.	For opbygning af fundament og vægge se Ad. 1.
Ad 4. Konklusion:	Med henvisning til husets byggeskik, kan det forventes at der kan ske periodevis opfugtning af vægge mv.. I nærværende tilfælde til har KK fået foretaget injektioner hvilket har vist sig ikke at være tilstrækkeligt. Såfremt forholdet ønskes afhjulpet, vil det derfor være nødvendigt at gøre yderligere. Hvilket dog kun sker i yderst særlige tilfælde.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BS har anført i tilstandsrapporten, skade nr. 12 ”Væg har løst tapet mod vest.” Det blev ikke oplyst om BS målte efter fugt ved eftersynet, og det skønnes derfor ikke at være tilfældet. Forholdet er dog ændret så meget at SS ikke kan udtale sig om BS har begået fejl eller ej.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 4. Forbedringer:	-
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 4. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7.	Loftrummet mod vest udgør ca. halvdelen af 1. salen, og der er gulvbrædder på etageadskillelsen mod stueplan. I ca. halvdelen af det åbne loftrum er der adgang til isolering lagt ovenpå hanebåndsloftet over beboelsesrum i den øvrige del af 1. salen. Ved skønsforretningen var diverse bohaver og oplag spredt i tagrummet, hvilket gjorde det svært fremkommeligt, og det kunne derfor ikke besigtiges i sin helhed. Ca. i midten af loftrummet manglede et par gulvbrædder og der kunne registreres rotteekskrementer mv.. på det underliggende isolering. XX oplyste at han så vidt muligt, havde støvsuget og fjernet diverse efterladenskaber efter rotter. XX fortalte at der var faldet isolering ned fra vægge mod beboelsesrum over hanebånd. Denne isolering havde han sat op igen på væggen mod beboelsesrummene. I stuen mod sydvest i stueplan var beklædningen på forsatsvæggene mod syd fjernet og isoleringen var synlig bag dampspærren. Der kunne i flere stolpefag konstateres tegn på rotteangreb, da isoleringen flere steder var ødelagt og faldet sammen. I det indbyggede skab i værelset mod nordvest kunne der ligeledes registreres rotteekskrementer mv.. under det oprindelige gulv. Gulvbrædder i skabet oplyses af KL at være fjernet efter overtagelsen.

	KK oplyste at rotteangrebet var stoppet og der mangler fjernelse af efterladenskaber og skader efter rotteangrebet.
Ad 7. Konklusion:	Rotteekstremerter bør fjernes. Det kræver at gulvbrædder i tagrummet fjernes og underliggende isolering renses eller evt. udskiftes. Ved tilbageværende oprindelige forsatsvægge mod syd i stuen, bør beskadiget isolering fjernes og udskiftes. Der bør i forbindelse med udskiftning tages stilling til om forsatsvæggene helt skal fjernes og nye sættes op. SS kan ikke omfangsbestemme ud fra det begrænsede overblik i tagrummet.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten er dateret 24.02.2023, og KL overtager ejendommen pr. 01.10.2023. Der går derfor ca. syv måneder fra besigtigelsen til KL overtager ejendommen. Det kan ikke afvises at rotterne er kommet ind i huset i denne periode. Sælger har svaret nej til rotter på ejendommen, hvorfor BS ikke har skærpet undersøgelsespligt.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 7. Forbedringer:	-
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 7. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8.	Lemmen til kælderen er under vinylbelægningen i køkkenet. KL er efter overtagelsen blevet bekendt med placeringen af lemmen.

	For adgang til lemmen skulle store dele af vinylbelægningen føres til siden.
Ad 8. Konklusion:	Da lemmen ikke har været tilgængelig under eftersynet, har BS undtaget kælder og krybekælder. Se tilstandsrapport side 10. øverste tekstafsnit.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Behandles ikke yderligere jf. ovenstående.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 8. Forbedringer:	-
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 8. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9.	Ved besigtigelsen kunne SS konstatere revnedannelser og nedbøjninger i murværket over vinduer mod sydøst og sydvest. Revnernes forløb tyder på at der ikke er større styrke i murværket til at bære ovenliggende murværk, og murværket derfor delvist ligger ned på vinduerne.

	Over det midterste vindue mod syd (østlig stuevindue), kunne der konstateres mindre revnedannelser ca. midt over vinduet, hvilket indikerer lignende opbygning som de to ovennævnte vinduer mod syd.
Ad 9. Konklusion:	Den aktuelle tilstandsrapport er fra 24.02.2023 Ud fra den visuelle besigtigelse, hvor der ses revner over vinduer, vil det ud fra den bygningssagkyndiges indsigt og erfaring, kunne bedømmes som en rød skade der vil udvikle sig yderligere indenfor de næste 2 år. BS har ikke noteret revnedannelser over det midterste vindue mod syd.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	BS har anført i tilstandsrapporten, skade nr. 4, med en rød vurdering ” Der er revne-dannelse og nedbøjning i tegloverligger over vindue mod sydøst og mod sydvest.” og at ” Der er svigt i overligger, hvilket medfører nærliggende risiko for følgeskader i de underliggende bygningsdele.” Der er gået næsten to år siden BS besigtigelse. Hvorfor det er SS opfattelse at revnen kan være opstået sidenhen. Dette bestyrkes ved at BS har registreret revner over de øvrige vinduer mod syd. BS har anført skaden som en kritisk skade som kan udvikle sig indenfor kort tid. Denne vægtning vurderes at være korrekt. BS har ikke anført revnedannelse over det midterste vindue mod syd i tilstandsrapporten. Da der siden BS’ eftersyn og KL’s overtagelse af ejendommen er udført flere ændringer og destruktive indgreb, udvendigt og indvendigt, finder SS det sandsynligt at revnedannelse over vinduet er opstået efterfølgende.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 9. Forbedringer:	-
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	-

Ad 9. Eventuelt:	-