

Dato og navn:

Anonymiseret

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Der er massiv skimmelvækst i tagkonstruktionen Ad. 2. Der er opsat forsatsvægge af gips og træ på kældervægge, med ophobning af fugt og skimmelvækst tilfølg. Ad. 3. Trappevangen mod kælderydervæggen har rådskader. Ad. 4. Fjernvarmeinstallationen i kælderen er ikke lovlig. (Ad. 4. blev påtalt og ønsket medtaget som klagepunkt ved skønsforretningen).
Klagers påstand:	Ad. 1. Der forefindes massiv skimmelvækst i tagkonstruktionen forårsaget af manglende ventilation, og en dampspærre udført af alukraft, samt en efterisolering udført uden tjek for den nødvendige dampspærre. Ad. 2. Der er opsat forsatsvægge af gips og træ med indlagt isolering af polystyren, rockwool mv. på de oprindelige kældervægge. Denne løsning har medført ophobning af fugt bag forsatsvæggene der udviklet sig til skimmelsvamp. Bemærk kælderen er udgravet, efterisoleret og udført med gulvvarme. Ad. 3. Rådskader i den nederste del af trappevangen mod kældervæggen er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Forholdet er nævnt i tidligere tilstandsrapport. Ad. 4. Fjernvarmeinstallationen i kælderen er ikke lovlig. Fjernvarmeselskabet forbeholder sig ret til at sende fjernvarmevand ind i husets centralvarme. Pkt. 1, 2 og 4 er anmeldt overfor ejerskifteforsikringen. KK oplyser at der er anerkendt dækning til pkt. 1 og 2 - herunder afrensning af undertag, og fjernelse af forsatsvægge i kælder med efterfølgende sanering og overfladebehandling af vægoverflader. Pkt. 4 er ikke afklaret ift. Dækning fra ejerskifteforsikringen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. Med hensyn til loftet har jeg noteret at undertaget er skjoldet, (da jeg var på loftet måltes der ingen fugt i tagkonstruktionen.) Ad. 2. Sikkerhedsstyrelsen har lavet en vejledning til huseftersyn over hvad der som udgangspunkt ikke skal registreres i en

	tilstandsrapport. (Forsatsvægge, kælderen er tør, der målttes ingen fugt.)
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Klart vejr og solskin 8 Temp. °C Ved skønsforretningen havde det været tørt vejr i en længere periode, med sidste nedbør ca. 10 dage før eftersynet.
Øvrige forhold:	Huset er en patriciervilla fra 1927 med fuld kælder. Ifølge tilstandsrapporten er taget udskiftet i 2000. BS besigtiger ejendommen 17.05.2021, og KK overtager ejendommen pr. 01.09.2021. KK oplyser at ejendommen har været opvarmet til ca. 21 grader siden overtagelsen, men har ikke været beboet i de sidste tre år siden der blev konstateret skimmelp problemer.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1.	Der er generelt misfarvninger på undertaget af banevare i hele tagrummet, med de kraftigste misfarvninger mod vest omkring loftslem og ved gangbroen. Se Foto 1 og 2. Tagrummet er tilgængeligt fra gangbro som går fra loftlem mod vest til skorstenen ca. midt i tagrummet. Der er ingen ventilationsstudser i undertaget. Det kunne ikke umiddelbart konstateres om der er den foreskrevne ventilation hvor vindplader er ført ned mod skråvægge, men det antages ikke at være tilfældet. Ved fugtmåling med indstiksmåler på spær i tagrummet og ved loftlemmen kunne der ikke konstateres øget fugtighed i spær. Træværk omkring loftlemmen fremstår med misfarvninger, og det kunne konstateres at loftlemmen ikke er tætsluttende. Der er en åben spalte ved lemmen på ca. 8mm ved den ene kant, hvor der kan trænge fugtig rumluft op i tagrummet. Se Foto 3 og 4. De tre inspektionslemme til skunkrum på 1. salen (i bad og værelse mod syd, samt i værelse mod nordvest), er inspiceret fra lemme, og der kunne konstateres kraftig misfarvning af undertag, og i mindre grad på spær og tagrem, i skunkrummet i værelse mod nordvest. Se Foto 5. Ved fugtmåling med indstiksmåler på spær i skunkrum, kunne der ikke konstateres øget fugtighed i spær. Der kunne ikke konstateres skader eller utætheder på undertaget.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes af SS at misfarvningerne i tagrummet og i skunkrum er forårsaget af manglende ventilation. Samt pga. øget fugtbelastning af tagrum og skunkrum, pga. utætheder ved loftlem og skunklemme. Det er SS' vurdering at det er overvejende sandsynligt at forholdet var af samme omfang og karakter ved BS' eftersyn, som ved skønsforretningen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har vedrørende undertaget noteret: Pkt. 2, Beboelse, stueplan – tagrum. Vurdering: GRÅ Skade: Undertaget er skjoldet Risiko: Ingen følgerisiko SS vurderer at BS har begået fejl ved ikke at anføre at der mangler ventilation i tagrum og skunkrum. Idet der ikke er

	ventilationsspalter under fodbrædder i skunkrum, og ej heller ventilationsstudser i undertaget i tagrum og skunkrum. Hvad angår registrering af dampspærre i tagkonstruktionen, må den bygningssagkyndige ikke foretage destruktive indgreb. At løfte isoleringen for at besigtige type af evt. dampspærre hører under dette. Den bygningssagkyndige har derfor ikke lavet en fejl hvad angår registrering af dampspærre.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: RØD Skade: Der er ingen ventilation i tagrum og skunkrum, og der er kraftige mørke misfarvninger på undertaget i tagrum og ved skunkrum mod nordvest. Risiko: Der er risiko for at forholdet udvikler sig yderligere over en kortere årrække. Bemærkning: Der kunne ikke registreres øget fugtighed i tagrum eller skunkrum ved fugtmåling.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skaden dækkes af ejerskifteforsikringen, dog med fradrag for selvrisiko på ca. 5.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Undertag og tagkonstruktionen skimmelsaneres, og der etableres ventilation i tagrum og skunkrum.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Det noteres at undertagets restlevetid er udløbet i 2020. Der bør være opmærksomhed på at undertaget kan tåle skimmelsanering ift. undertagets restlevetid.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2.	Der er opsat forsatsvægge af træskelet og gipsplader med bagvedliggende isolering på alle kælderydervægge. Der er tillige opsat forsatsvægge af træskelet og gipsplader på alle indvendige kælderskillevægge. Der er enkelte steder hvor den bagvedliggende kældervæg er tilgængelig (blotlagt). Dette er under trappen mod vest, ved vandur mod nord og ved fjernvarmeinstallation i teknikskab, også mod nord. Ved de blotlagte kælderydervægge kunne der konstateres lettere misfarvninger af pudsoverflader, men ikke løs eller afskallet puds i nævneværdigt omfang. Se Foto 6 og 8. Der kunne ved måling med kapacitetsmåler og indstiksmåler ikke registreres øget fugtighed ved forsatsvægge. Der udførtes referencemålinger henholdsvis under etageadskillelse (over terræn) og ved gulve. Dette både ved skillevægge og kælderydervægge. Se Foto 10 og 11. Ved måling på blotlagte kælderydervægge kunne der stedvis kun registreres let øget fugtighed nederst på kælderydervægge, hvilket anses som normalt ift. kældre af tilsvarende alder og type. Kælderen vurderes derfor ikke at være betegnet som en fugtig kælder. Se Foto 7 og 9.
Ad 2. Konklusion:	Det vurderes af SS at være overvejende sandsynligt at forholdet af samme omfang og karakter ved BS' eftersyn, som ved skønsforretningen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Husets alder taget i betragtning må der forventes at der vil komme grundfugt ind gennem kælderydervægge i et vist omfang. Der er i tilstandsrapporten ikke anført noget om fugt ved kældervægge. Jf. Sikkerhedsstyrelsens vejledning 7, "Hvad skal som udgangspunkt ikke med i en tilstandsrapport" Er angivet; Forsatsvægge, men kælderen er tør = der kan ikke måles fugt i gulve eller vægge (anfør under "bygningsskonstruktioner", at der er forsatsvægge). Da der kun stedvis kunne konstatere lettere opfugtning af blotlagte kældervægge, vurderes det at BS ikke har begået en fejl ved ikke at notere evt. risiko for følgeskader bag forsatsvægge. Den bygningssagkyndige har ikke anført forsatsvægge i under materialebeskrivelsen i oplysninger til ejerskifteforsikringen. Materialeangivelse er ikke en garanti, men et skøn fra BS.
Ad 2. Punktet burde være	Ingen.

anført som følgende i tilstandsrapporten:	
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skaden dækkes af ejerskifteforsikringen, dog med fradrag for selvrisko på ca. 5.000 kr.
Ad 2. Forbedringer:	Demontering og fjernelse af forsatsvægge på alle kældervægge, og dernæst skimmelsanering af vægge og afsluttende overfladebehandling.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3.	Bagvangen af kældertrappen er nedbrudt mod kælderydervæggen. Bagvange mod skillevæggen har ingen synlige tegn på nedbrydning under trappen. Se Foto 12 og 13 .
Ad 3. Konklusion:	Forholdet kan have udviklet sig yderligere fra tilstandsrapporten blev udarbejdet (ca. 3år og 11 måneder), og der er en del synlige stikmærker i det nedbrudte område. Det nedbrudte område vurderes at være en gammel skade, da træet er helt formuldet, og der kun i lettere grad kunne måles øget fugt i træværket i det nedbrudte område. Der blev foretaget referencemålinger andre steder i bagvangen og disse viste ikke tegn på opfugtning.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at BS ikke har kunnet konstatere forholdet ved eftersynet ved at foretage fugtmåling ved det nedbrudte område. Men kun pga. nedbrydningen af træværket. Det kan ikke vurderes om forholdet var synligt ved eftersynet. Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige, rev. 13. april 2021. Nævner at; "Den bygningssagkyndige er forpligtet til at undersøge, om der er udarbejdet andre tilstandsrapporter for ejendommen inden for de seneste 6 år."

	Da den tidligere tilstandsrapport er ældre end 6 år har den bygningssagkyndige ikke pligt til at gennemgå den.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Pris på nedtagning og opsætning af ny bagvange på trappe mod kælderydervæg anslås til ca. 15 – 20.000 kr. inkl. materialer og moms.
Ad 3. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation uden forbedringsværdi. Forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4.	Fjernvarmeinstallationen i kælderen er konstateret som værende ikke-lovlig af VVS firma og forsikringstaksator. Se Foto 14 .
Ad 4. Konklusion:	Fjernvarmeinstallationen er uændret siden overtagelsen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ud fra syn og skønsmandens erfaring og bedste overbevisning, er der ingen indikationer på at fjernvarmeinstallationen ift. Tilslutning til fjernvarmenettet skulle være fejlbehæftet.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen

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