

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Forskelle i tilstandsrapport udført i 2021 kontra ny (kladde) tilstandsrapport 2024 1. Tag på rund karnap mod vest (nr 8+11) 2. Inddækning ved ovenlys mod syd (nr 10) 3. Skorstensstige (nr 12) 4. Forvitret gavl/facade mod nord (nr 15) 5. Redningsåbninger (nr 16) 6. Forsatsvægge (nr 18+19 + 33+34) 7. Trappe til 1.sal (nr 22) 8. Aftrækskanal i tagrum (nr 23) 9. Undertag (nr 24)
Klagers påstand:	Der er markant forskel på de 2 rapporter, og mange skader som måske skulle have været nævnt i rapporten udført i 2021.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	De beskrevne skader er ikke umiddelbart skader som var til stede, eller som skal nævnes i en tilstandsrapport.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solrigt, + 7°C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Tag på rund karnap mod vest (nr 8+11)	Der er en mindre buet karnap mod vest. Karnappen har lavere taghældning end det øvrige tag, men samme belægning af røde vingetegl. Taghældning er ca. 15 grader. Der er beskrevet i ny TSR at undertag ikke er ført til tagrende, og at taghældning er for lav. Forholdet er ikke nævnt i rapport fra 2021. Der er muret helt op under teglene ved tagfoden, og tagsten er ført ud i tagrende. Det er ikke muligt at se hvad der ligger under teglene. Der ses ikke synlige tegn på skade hverken udvendigt på murværk, eller indvendigt i buen. Det er umiddelbart ikke synligt hvordan vand som presses bag teglene ledes væk fra konstruktionen. Det vides ikke om der er undertag eller understrøget under tagstenene. Karnappen er ca. 1,5 m2. I SO oplyses at der var problemer med tagrende ved karnap i 1999, hvor denne blev udskiftet i 2000. Herefter ingen fugtproblemer. Det fremgår af TSR levetidstabel at taget er fra 1994.
Ad 1. Konklusion:	Ved en opbygning som ikke giver mulighed for korrekt afledning af vand på et undertag, kan ske fugtophobning i konstruktionen. Det vides ikke hvordan konstruktionen er opbygget, og det kan ikke udelukkes at forholdet giver risiko for skade. Da der ingen synlige tegn på skade er, kan man vælge at vurdere at konstruktionen nok er udført korrekt (TSR 2021) eller at den er bygget så der er risiko for vandindtrængen og dermed skade (TSR 2024) De 2 TSR ligger i hver sin ende af ”skades-skalaen” og der er generelt stor forskel på deres risiko-vurderinger
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	-
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

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Inddækning ved ovenlys mod syd (nr 10)	Det sydligste ovenlys mod vest har ved nederste inddækning, tegl som ikke er ført korrekt ned over. Det skaber en lille åbning i taget over inddækningen. Årsagen formodes at være en tilpasningsudfordring ifm oplægning af nyt tag. KL oplyser at inddækninger under øvrige ovenlys er blevet skiftet. Inddækningen slutter ikke tæt til teglet. Desuden er tegl ikke lagt efter producentens anvisninger ift. tilpasning og placering af vindue, idet vinduet umiddelbart skulle have været placeret længere nede. Inddækning er skåret ind i tegl i siderne, og der er tætnet med en form for fugemasse. I TSR 2024 er angivet nr 10: "Inddækning er ikke udført korrekt i forbandt ved det sydligste af tagvinduerne mod øst". Skadesteksten giver ikke mening, og giver ikke læseren en let forståelig viden. En inddækning kan ikke udføres i forbandt, og ej heller kan tagsten. Ordet forbandt bruges umiddelbart kun om murværk.
Ad 2. Konklusion:	Inddækningen gaber og der er mulighed for at vand kan presses ind under inddækning. BS skal kigge efter skader og nærliggende risiko herfor, men ikke nødvendigvis se efter om producentens anvisning er fulgt. I dette tilfælde har TSR 2021 vurderet at konstruktionen ikke gav risiko for skade (forhold ikke nævnt i rapporten), mens TSR 2024 vurderer at der er risiko, men med en svært forståelig skadestekst. Det kan ikke verificeres hvorvidt inddækning sluttede tæt mod teglene i 2021, men det kan formodes at den gjorde, og er blevet løftet ifm ex. stormvejr.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	

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. Skorstensstige (nr 12)	Stigen til skorsten er udført i metal, og vurderes fastgjort igennem taget ned i spæret med vinkelrette beslag. Der er udført gennembrydninger i tagsten i bølgetoppen, og der er tætnet med kit eller fugemasse. Der ses generelt mindre fugtskjolder på undertaget i tagrummet, ikke kun hvor stigen er placeret.
Ad 3 Konklusion:	TSR 2024 angiver at tætningen ikke vurderes at være tilstrækkelig. TSR 2021 angiver ikke forholdet. Da der er tale om en vurdering – og den samlede konstruktion eller tætning ikke er synlig, er det svært at vurdere hvorvidt den er tilstrækkelig eller ej.
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

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Forvitret gavlfacade mod nord (nr 15)	Der er afskalninger på facaden flere steder, særligt mod nordøst ved overdækning som formodentlig skyldes fugt. Der kan være flere årsager til skaden: - Tagnedløb er adskilt i samlinger, og der er bagfald. - Undertag på overdækning er interimistisk udført og kan afvande på facaden. - Der er lagt betonbelægning over sokkelniveau under overdækningen. - Muligvis tidligere oplag op ad muren. TSR 2024 angiver ”Belægning er for højt på muret gavlfacade mod nord ved overdækning. Der er derfor forvitring i facaden oven over på grund af fugt” TSR 2021 beskriver ingen skader på ydervægge i fyrrum. Det ser ud som om der tidligere har været oplag op ad muren, da der er pudset og malet delvist på facaden i et afgrænset område.
Ad 4. Konklusion:	Fugt og afskalninger skal beskrives i nuværende omfang, men årsag vurderes ikke nødvendigvis at være belægningen. Ydervæggen er overdækket, og er dermed delvist beskyttet mod vind og regn. Om skaderne/afskalninger på murværk var synlige og til stede for 3 år siden kan ikke fastslås. Der er i TSR 2021 ikke taget forbehold for besigtigelse af udvendigt murværk på udhus

Ad 4. Fejl og forsømmelser:	
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	GUL - Der er afskalninger i puds og murværk på facade mod øst (under overdækning). Forholdet vurderes at skyldes fugt og periodisk oplag af brænde m.m. op ad muren.
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 5. Redningsåbninger (nr 16)	Der er 3 værelser i husets nordlige ende. 1 mod nordvest, 1 mod nordøst, og et gennemgangsværelse mellem trapperum og værelse mod nordøst. Der er ovenlys i alle 3 værelser. Alle ovenlys er placeret ca. 110 cm fra gulvniveau, og er vippevinduer, hængslet på midten. Bredde er ca. 70 cm, og højde er ca. 50 cm. Vinduet opfylder derved breddekrav, men ikke højdekrav som skal være 60 cm når der er mere end 2 meter til terræn. Samlet bredde og højde skal give en sum på mindst 150 cm. Vinduerne er af fabrikat Fakro FTP-V U3 78x140 Der er ikke el-tilsluttede røgalarmer i huset.
Ad 5. Konklusion:	Forholdet skulle være nævnt i TSR da vinduerne er eneste redningsåbning i værelserne.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Manglende angivelse af redningsåbning

Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	I hvert værelse skulle være angivet: RØD - Vindue opfylder ikke krav til redningsåbning. Der er risiko for personskade ifm brand.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der kan i stedet for skift af vinduer monteres eltilsluttet røgalarm med batteribackup. Overslag = 6250,-
Ad 5. Forbedringer:	-
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 5. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. Forsatsvægge (nr 18+19 + 33+34)	Der er opsat forsatsvægge i hele stueplan, undtaget i rund karnap mod vest. Ydervægge inkl. forsatsvæg måler ca. 35 cm. Det er ikke muligt at undersøge/måle en væg uden forsatsvæg. Dog er det sandsynligt at vægge er opført i massivt murværk (24 cm) + 100 mm forsatsvæg. Der er i TSR angivet hulmur som ydervægge, og let væg med træbeklædning som bagmur og indervægge. Bagmur og indervægge består af gipsplader. Materialer er dermed ikke angivet korrekt. I Energimærke (udført af BS) er angivet at ydervægge består af massivt murværk med indvendig forsatsvæg på 100mm. Oplysninger ud fra tegningsmateriale. Der er dermed divergens mellem oplysninger i de 2 rapporter, selvom rapporterne er udført af samme person på samme tidspunkt. Huset er fra 1850 udført i mursten med puds. Der er ingen synlig sokkel udvendigt. Fugtmåling på væg i karnap måles i ca. 1 meter over gulv til 25 %. 10 cm over gulv måles 75 %. Det er forventeligt at der er fugt og fugtopstigning i vægge af denne alder. Generelt anbefales ikke forsatsvægge på denne type konstruktion for at undgå risiko for fugtophobning mellem mur og forsatsvæg.

	I SIK's vejledning 2 "Skade og vurdering" er under RØD skade eksempler angivet "Konstruktioner, som direkte eller indirekte kan forvolde personskaade i form af forringet indeklime. Organiske og fugtabsorberende materialer kan i særlige tilfælde danne grobund for skimmelvækst. Er materialerne opsat i et fugtigt miljø, er risikoen for skimmelvækst større, end hvis miljøet er tørt eller tilnærmelsesvis tørt" I SIK's Vejledning 7 "Hvad der som udgangspunkt ikke skal nævnes i en tilstandsrapport" er angivet under pkt 5 (Kældre, krybekælder og terrændæk) "Fugt (grundfugt) i gamle vægge og gulve (huse fra før 1972)". Desuden "Forsatsvægge, men kælderen er tør = der kan ikke måles fugt i gulve eller vægge (anfør under "bygningsskonstruktioner", at der er forsatsvægge)" I vejledning 7 nævnes ikke noget om fugt eller forsatsvægge under punkterne ydervægge. Under indervægge/skillevægge er nævnt: "Bløde træfiberplader på bagmure og skillevægge" og "Tynde simple plader - "Japanel-plader" - limet direkte på væggene" Der nævnes ikke forsatsvægge.
Ad 6. Konklusion:	Det er i SIK's materiale ikke længere entydigt hvornår forsatsvægge skal beskrives i TSR og hvornår de ikke skal. Grundfugt i gamle vægge skal ikke nævnes jf. vejledning7. Forsatsvægge skal angives under materialer.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 6. Forbedringer:	
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 6. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7. Trappe til 1.sal (nr 22)	Trappen er med murede vanger og ¼ sving nederst. Den er bred, og der er anvendt massive trætrin. Trappens værn omkring trappehul er ca. 80 cm. 0,8 meter er angivet som generelt højde på værn i SIK's Vejledning om byggeskik og byggeteknik.
Ad 7. Konklusion:	Der er ingen risiko for personskade.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	-
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

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8: Aftrækskanal i tagrum (nr 23)	Aftrækskanal ligger uisolaret langs isolering i tagrum. I TSR 2021 er det beskrevet som en GRÅ skade I TSR 2024 er det beskrevet som en RØD skade. Der er ingen synlige tegn på skade.
Ad 8. Konklusion:	Der er risiko for kondensdannelse i rør.

Ad 8. Fejl og forsømmelser:	-
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 Undertag (nr 24)	Undertag er udført som træfiberplader. De er delvist nedfaldne. Det er ikke nævnt i TSR 2021, men det kan heller ikke konstateres hvorvidt forholdet var sådan i 2021. I TSR 2024 er det nævnt som en RØD skade. KL oplyser at undertaget vil blive rettet til af en håndværker snarest.
Ad 9. Konklusion:	Det kan ikke fastslås om undertag var nedfaldent i 2021. Støv og misfarvning i pladeoverlæg i gavl kan vidne om at pladerne på et tidspunkt har siddet i tæt forbindelse.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	-
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:	