

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ikke korrekt fald på udhustag, som støder på til garagen. 2. Ikke korrekt fald på gulv i poolområde, hvilket har givet følgeskader.
Klagers påstand:	Det er ved hjælp af en tømrer konstateret, at garagetaget har manglende udhæng mod syd, samt forkert fald, hvorved vandet løber ned i murens hulmur med fugtskade til følge. KK har fået et tilbud for opretning af garagetag på inkl. moms 115.000,00. Der er i poolområdet samt toilet/ bruserum manglende hældning på gulvet mod afløbet. I poolområdet er det specielt på vestsiden og nordsiden af poolen, hvor der ved brug opstår stående vandflader, som ikke kan løbe væk. Dette medfører vandindtrængning i tilstødende kontor, idet skillevæg/ vinduesparti/ dørbundstykker ikke er udført på en sådan måde, at det forhindrer overfladevand i at trænge ind i kontoret. Indvendige vindues- og dørpartier er ikke hævet over gulvniveau, Dette har bevirket fugtphobning i væg- og vindueselementer, skimmel under tæpper i kontor samt op ad træværket, i bunden af dørrammen. Yderligere er træfiberpladen under tæppet i kontoret helt sort af mug. Efter KK har konstateret forholdet, har fagfolk været ude for at vurdere forholdet med henblik på at give et overslag på udbedring. Af disse fremgår det, at omkostningerne i forbindelse med udbedring af hhv. spa og poolområde udgør i alt kr. 283.750,00 inkl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	KA har besigtiget forholdet vedr. manglende inddækning ved garage og har følgende bemærkninger: Der ses tegn på, at regnvand kan løbe baglæns og ned i hulmuren, da der mangler inddækning og understøtning af tagplade. Det er normalt ikke en skade, som registreres i en tilstandsrapport, at der ikke er inddækning ved overgang til en overdækning, hvor der ikke er materialer, som kan tage skade ved regnvand f.eks. flisebelægning. Det er dog i dette tilfælde ikke hensigtsmæssigt, da der kan trænge vand ned i hulmuren, og af den årsag burde det være beskrevet i tilstandsrapporten. Der opmåles ca. 5 meters manglende inddækning ved overgangen i tagbelægningerne. Derfor vil BS/ KA tilbyde betaling for montering af lægte til understøtning af tagplader samt etablering af inddækningsprofil, overslag 600 kr./ m (5 m X 550 kr.) = 2750 kr. inkl. moms. Tilsvarende har KA besigtiget forholdet vedr. manglende fald på gulvet i poolområder og har følgende bemærkninger:

	Der ses bagfald i et område ved vinduer mod værelse i poolområdet. Der ses derudover vandret belægning flere steder rundt om poolen. Der var ikke krav om fald mod afløb tidligere, altså da poolområdet blev etableret. Dog er det ikke hensigtsmæssigt, at der er bagfald, eller fald væk fra selve poolen, som der ses i et område ud mod vinduer, som adskiller mod værelse. Dette område med bagfald burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Der ses lettere fald mod afløb i bruseniche i badeværelse ved poolområdet, og dette vurderes derfor ikke at skulle have været beskrevet i tilstandsrapporten. I alt opmåles området med bagfald til ca. 8 m² (rundes op til 10 m²). Derfor vil BS/ KA tilbyde betaling for udskiftning af fliser i det berørte område og opretning af bagfald via spartel, overslag 900 kr./ m² (10 m² X 900 kr.) = 9000 kr. inkl. moms.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret på besigtigelsesdagen var lettere overskyet, og temperaturen var mellem 3-6 grader.
Øvrige forhold:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Ikke korrekt fald på udhustag, som støder på til garagen	Indledningsvist omhandle denne klage ikke manglende fald på garagetag, men derimod bagfald på et PVC-tag til overdækning, som støder ind mod garagebygning. Ved denne sammenbygning forekommer der utætheder. Taget på garagen er et traditionelt bjælkespærstag, belagt med tagpap med ensidig taghældning. Taget på overdækningen er ligeledes bjælkespær med ensidig taghældning, belagt med PVC-tagplader. I forbindelse med sammenbygning af taget på overdækningen og garagetaget er sternbræt, som afslutter kanten af garagetag, blevet fjernet. I forbindelse med opførelse af taget til overdækningen er sidste lægt, som skal afslutte PVC-taget ind mod garagetaget ikke monteret, og ligeledes ses der ingen tætsluttende inddækning mellem PVC-taget over tagkonstruktionen på garagen. Som følge af bagfald på PVC-taget og manglende afsluttende inddækning forekommer der vandindtrængning ved denne sammenbygning, hvilket giver fugt/ fugtskjolder i de underliggende træværks- og murværkskonstruktioner.
Ad 1. Konklusion:	I forbindelse med afholdelse af skønsforretningen var alle enige om, at som forholdet så ud i dag, også var sådan forholdet så ud i forbindelse med, at BS udarbejdede tilstandsrapporten. Det er dog tvivlsomt, om de fugtspor, som kunne ses på murværket, også var så synlige i forbindelse med BS's udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Som BS i sit svar til KK selv anfører, burde dette forhold have været anført i tilstandsrapporten, hvilket også er syns- og skønsmandens vurdering. Som forholdet fremstår, et det en åbenlys mangel, som vil kunne forårsage fugtindtrængning.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Litra D Karakter: RØD Skade: Ved sammenbygning mellem PVC-tag og garagetaget ses der bagfald på taget, og der forekommer ingen tætsluttende inddækning. Risiko: Der vil kunne ske fugtindtrængning ved sammenbygning pga. bagfald og manglende inddækning. Fugtindtrængningen vil

	kunne forårsage fugtskade på både trækonstruktioner og underliggende murværk.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For at etablere korrekt fald på PVC-taget skal der oplægges en lægte for understøtning af den sidste del af PVC-taget, som støder op til garagebygning. Herudover skal der laves en tætsluttende inddækning mellem garagebygningen og PVC-taget. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at overstående udbedring vil kunne udføres for skønsmæssigt kr. 14.000, -
Ad 1. Forbedringer:	Henset til at udbedring er at betragte som en reparation, er det syns- og skønsmandens vurdering, at dette ikke udgør en forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af skønsforretningen blev det drøftet, om det var muligt at indgå et forlig, hvilket ikke var muligt.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Ikke korrekt fald på gulv i pool område, hvilket har givet følgeskader.	Til ejendommen forefindes et ca. 100 m² (netto) swimmingpoolområde med toilet og en ca. 40 m² stor pool. Imellem poolområdet og selve beboelse forefindes et mindre kontor-/ gangområde, som adskilles ud mod poolområdet med døre og vinduesparti i en let skillevægskonstruktion. Gulve i poolområder er betongulve, belagt med gulvklinker. I gulve forefindes et gulvafløb, som er placeret tæt hen mod toilettet. Der forekommer to større og mindre områder på klinkegulvet, hvor der direkte forekommer bagfald/ lunker på gulvet, hvilket giver direkte blankt vand på gulvet. Der vedlægges skitse over poolområdet som bilag A til denne skønserklæring. En del af det vand, som er på gulvet, er i kontakt med de vinduer, døre og skillevæg, som er ind til kontor- og gangarealet. Det har bevirket, at der ses begyndende nedbrydning i dørkarm og gerigt samt skimmeldannelse på den del af skillevæggen, som støder ind mod kontor- og gangarealet.
Ad 2. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at der har forekommet bagfald og lunkedannelse på gulvet i poolområde i forbindelse med BS's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Ligeledes vurderes det, at der med stor sandsynlighed har forekommet nedbrydning i dørkarm og gerigt, samt skimmeldannelse på den del af skillevæggen, som støder ind mod kontor- og gangarealet. KK anfører også i sin klage, at der har forekommet fugt og skimmel under tæppebelægning i kontor- og gangarealet. Dette forhold vurderes ikke at have været synligt i forbindelse med BS's gennemgang for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS burde i tilstandsrapporten have anført forholdet vedr. ikke korrekt fald på gulvet i poolområde, hvilket BS i skrivelse af 22. januar 2025 har anerkendt. Tilsvarende burde der også i tilstandsrapporten have været anført, at døre, vinduer og skillevægge, som afgrænser kontor- og gangarealet, var fugtpåvirket af vand fra poolområdet.

Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Litra A Bygningsdel: Gulv Karakter: RØD Skade: Der forekommer områder i poolområdet, hvor der ikke er tilstrækkeligt fald mod gulvafløbet, hvilket bl.a. ses foran skillevæg ind mod kontor- og gangareal samt mod garage og overdækning. Risiko: Hvor vand forekommer ind mod skillevæg, vindues- og dørpartierne, er der risiko for nedbrydning af trækonstruktionerne i disse bygningsdele. OG Litra A Bygningsdel: Døre og vinduer Karakter: GUL Skade: I døre og dørkarme, som støder ind til poolområdet i kontor- og gangarealer, ses der begyndende nedbrydning. Risiko: Nedbrydningen vurderes at fortsætte så længe der ske fugtpåvirkninger fra poolområdet Bemærkning: Nedbrydningen skyldes fugtpåvirkning fra poolområdet. OG Litra A Bygningsdel: Indvendige skillevægge Karakter: GUL Skade: I bunden af den del af skillevægge i kontor- og gangareal, som vender ud mod poolområdet, ses der fugt og begyndende skimmeldannelse. Risiko: Der er risiko for skadesudvikling, så længe der ske fugtpåvirkninger fra poolområdet. Bemærkning: Fugtpåvirkning kommer fra poolområdet.
Ad 2. Overslag over udbedningsudgifter inkl. moms:	Opretning af gulve i de områder, hvor der forekommer bagfald og lunger (ca. 30m²) vurderes at kunne udføres for kr. 140.000, - Demontering af skillevæg samt opsætning af ny skillevæg kr. 15.000 Demontering af døre og isætning af 2 nye døre kr. 12.000, - Det forudsættes, at glaspartier mellem kontor- og gangarealet ud til poolområde ikke har taget skade.
Ad 2. Forbedringer:	Det vurderes at gulvet i swimmingpoolen er lagt for mellem 15-20 år siden. Opretning af gulvet vurderes ikke at udgøre en forbedring, da dette er en reparation og ikke udgør hele gulvet.

	Det vurderes, at skillevægge og døre er opsat for skønsmæssigt 15-20 år siden. Levetid for en indvendig skillevæg i fugtige rum vurderes at være mellem 25-30 år. Forbedring ved udskiftning af skillevæggene vurderes derfor at være 75%, svarende til kr. 11.000, - Levetid for en indvendig dør vurderes at være mellem 25-30 år. Forbedring ved udskiftning af de indvendige døre vurderes derfor at være 75%, svarende til kr. 9.000, -
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af skønsforretningen blev det drøftet, om det var muligt at indgå et forlig, hvilket ikke var muligt.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.