

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter: Se foto; 1-2-3.	1. Revner i murværk i gesims på garage. 2. Revne i murværk på boligen. 3. Brandhuden på facadestenene skaller af. 4. Der forekommer revner og manglende fuger under vindue. 5. Mørtelforskelling i gavle ved tagsten er ikke helt udfyldt. 6. Afdækning ved læmuren mangler fremspring. 7. Læmuren under afdækning er med frost og vandskader. 8. Altanfastgørelser er ikke rustfaste. 9. Skydedørspartier er under nedbrydning og mangler fuge. 10. Vindueselementer har forvitring/sprækker i træstrukturen 11. Der er Kuldebroer ved hjørne vinduer. Pkt. 6 og 7 er slået sammen, da de omhandler samme bygningsdel. Pkt.10 og 11 er slået sammen, da de omhandler kuldebro/kondens.
Klagers påstand:	KL konstaterer efter overtagelsen, at der er kondensproblemer i vinduer og partier, samt at der kommer misfarvning på listerne ved glasset og sprækker i bundkarmene. KL kontaktede derfor en bygningsrådgiver/skønsmand. Bygningsrådgiver/skønsmanden gennemgår huset og finder flere punkter i sin gennemgangsrapport, som han mener burde have stået i tilstandsrapporten. KL's krav er udbedring af skaderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS's repræsentant fastholder, at tilstandsrapporten er retvisende, og afviser klagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin Temp. 18°C
Øvrige forhold:	Enfamiliehus i 1½ plan med udnyttet tagetage. Taget er saddetag. Tagkonstruktionen er med trempel/bjælkespær. Taget er dækket med glaseret tegl. Ydervægge er af murværk, og indervægge er af tegl. Huset er opført i 2004. BS udførte bygningsgennemgangen den 14/11-2019. KL købte huset den 15/04-2020 og overtog det den 01/08-2020. KL indhentede rapport fra bygningsrådgiver den 10/06-2022.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. [Revner i murværk i gesims på garage.] Se foto; 4-5-6	Udvendigt på garagens gavl mod nord ses der revner på begge sider af gavlgesimsen, hvor taget er muret sammen med ydermuren. Revnen på østsiden af gavlen er i den murede gesims. Revnen er ca. 2 meter lang, og et enkelt sted er revnen gået op i mørtelforskellene. Revnen på vestsiden af gavlen er kun i mørtelforskellene og findes her i mørtel under den nederste tagsten. Der ses ingen tegn på følgeskader efter revnerne.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes at være overvejende sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS's besigtigelse. Skaden på østsiden kan have udviklet sig siden BS's besigtigelse og derved blevet synlig.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet omkring skaden ved østsiden er registreret i tilstandsrapporten som K1 og skønnes at være dækkende, idet skaden ikke ser ud til at have udviklet sig væsentligt eller negativt, når man sammenstiller forholdene fra 2019, 2022 og nu. Forholdet omkring skaden ved vestsiden kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport i henhold til vejledning fra 2019: "Hvad skal ikke fremgå i en tilstandsrapport." Mindre revner mellem forskelling (mørtel) og tagsten ved hhv. rygning og gavle
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udkradsning og udskiftning af mørtel og fuger. Det skønnes at kunne udføres for kr. 1.500,- inkl. moms. Derudover skønnes stillads at koste kr. 500,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. [Revne i murværk på boligen] Se foto; 7	Udvendigt på boligens gavl mod vest er der en lodret, smal revne under gavlgesimsen i gavlhjørnet mod syd. Revnen er ca. 0,8 meter lang. Der er ingen tegn på skader som følge af revnen.
Ad 2. Konklusion:	Det skønnes at overvejende sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten, men bør noteres med en K1 skade.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Karakter: K1 Registrering; Der er en mindre lodret revne i gavlhjørnet mod sydvest, som ses under gavlgesimsen. note: ingen bemærkning.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af mursten og mørtelfuger. Det skønnes at kunne udføres for kr. 3.000, - inkl. moms. Derudover skønnes stillads at koste kr. 500, - inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. [Brandhuden på facadestenene skaller af] Se foto; 8-9.	Udvendigt på boligens facader ses små områder på murstenene med afskalning af overfladen samt facader ses med kalkudslag. Afskalningen forekommer synligt på vestgavlen og sydfacaden. Størrelsen af afskalningerne varierer fra ca. 0,5x0,5 cm til 5x5 cm og dækker et mindre område på vestgavlen samt et større område på sydfacaden. Mørtelfugerne omkring de beskadigede mursten er intakte, og der ses ingen tegn på følgeskader efter afskalningen. Denne type afskalning og kalkudslag skyldes ofte brugen af syrebaserede rengøringsmidler på murværket under opførelsen. Syren kan langsomt nedbryde enkelte murstenens overflade og medføre kosmetiske skader, især på facader mod syd og vest. Afskalningerne og kalkudslag er primært kosmetiske og udgør sjældent en funktionel risiko. Massive mursten, der anvendes udendørs, er designet til at modstå det danske vejrlig og kan tåle mindre kosmetiske skader i mange år.
Ad 3. Konklusion:	Det skønnes at være overvejende sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse. Dog kan der være sket en mindre forværring/udbredelse af skaden.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport. (Småting og kosmetiske skader der ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget)
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger
Ad 3. Overslag over udbedningsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af mursten med synligt kosmetisk afskalning. Det skønnes at kunne udføres for kr. 17.000, - inkl. moms. Derudover skønnes stillads at koste kr. 1.500, - inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. [Der forekommer revner og manglende fuger under vindue.] Se foto; 10-11.	Udvendigt på boligen mod syd, under vinduet til soveværelset i tagetagen, er der mindre områder, hvor mørtelfugerne er nedslidte, har revner og er delvis udfaldet. Der ses ingen tegn på følgeskader.
Ad 4. Konklusion:	Det skønnes at være overvejende sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten, men bør noteres med en K2 skade.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Karakter: K2 Registrering; Der forekommer ødelagte fuger med revner under soveværelsesvindue i tagetagen mod syd. note: Der er risiko for at skaden på sigt kan udvikle sig.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af mørtelfuger. Det skønnes at kunne udføres for kr. 1.500, - inkl. moms. Derudover skønnes stillads at koste kr. 500, - inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. [Mørtelforskelling i gavle ved tagsten er ikke helt udfyldt] Se foto; 12.	Udvendigt på boligen mod vest ses der mindre områder hvor mørtelforskelling ikke er helt udfyldt. Der ses ingen tegn på følgeskader.
Ad 5. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten, men bør noteres med en K1 skade.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Karakter: K1 Registrering; Mørtelforskelling mod tagsten på vestgavlen er ikke helt udfyldt, ses især ved tagfod i sydligt hjørne.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udkradsning og udfyldning af mørtelforskelling med juramørtel. Det skønnes at kunne udføres for kr. 1.500, - inkl. moms. Derudover skønnes stillads at koste kr. 500, - inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6-7. [Afdækning ved læmuren mangler fremspring og Læmuren under afdækning er med frost og vandskader] Se foto; 13-14-15-16.	Udvendigt uden for selve bygningerne ses tre områder med fritstående læmure, hvor afdækningen er udført med tagsten med ensidig hældning. Tagstenene bund, flugter med murens kant på grund af afdækningens hældningen og læmurens tykkelse, hvilket er atypisk, da tagsten normalt har et fremspring fra muren på omkring 30 mm. På grund af det manglende overhæng, er ydersiderne af læmurene ekstra udsatte for vejrliget, og der ses stedvis nedbrudte mørtelpuder under tagstensafdækningen samt fuger.
Ad 6-7. Konklusion:	Forholdet omkring manglende fremspring var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse. Det skønnes at være overvejende sandsynligt, at forholdet omkring skaderne i mørtelforskelling og fuger var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.
Ad 6-7. Fejl og forsømmelser:	Forholdet kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport. Bygningsgennemgangen iht. Håndbogen fra 2017 omfatter ikke indretninger uden for selve bygningerne såsom fritstående læ- og havemure.
Ad 6-7. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger
Ad 6-7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af afdækning og reparation af mørtelfuger. Det skønnes at kunne udføres for kr. 25 .000, - inkl. moms.
Ad 6-7. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 6-7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 6-7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8. [Altanfastgørelser er ikke rustfaste] Se foto; 16-17.	Udvendigt på boligen er der tre altaner i galvaniseret stål, monteret på de nordlige, østlige og vestlige murede facader. Altanerne er alle fastgjort til murværket med limankre og understøtter af galvaniserede stålsøjler, som bærer altanernes udkragning. Altanernes limankre, bolte, skiver og møtrikker består af en blanding af rustfrit og galvaniseret stål. Limankrene samt de galvaniserede skiver og møtrikker er med rødorst.
Ad 8. Konklusion:	Det skønnes i nogen grad at være overvejende sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport. (Småting, der ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget) I kystnære områder kan der godt opstå rødorst, især på overflader, der opsamler fugt eller snavs, som det ses ved disse limankre. Dette er særligt udbredt, hvor vedligeholdelsen har været begrænset. Galvaniseret stål findes i seks forskellige kategorier, der beskriver, hvor godt det beskytter mod rust. Tre af disse kategorier (C4 høj, C5-I og C5-M) er egnet til områder tæt på kysten. Det betyder, at man ikke altid behøver at bruge rustfrit stål i dette miljø Man kan ikke se, hvor tyk galvaniseringen er, bare ved at kigge på stålet. BS må derfor antage, at det er galvaniseret korrekt.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af 3 ekstra forstærknings limanker ved hver altan. De nye limanker monteres ved siden af de oprindelige. Udskiftning af møtrikker og skiver der er med rødorst. Det skønnes at kunne udføres for kr. 25 .000, - inkl. moms. Derudover skønnes stillads at koste kr. 2.000, - inkl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. [Skydedørspartier er under nedbrydning og mangler fuge.] Se foto; 18-19-20.	Udvendigt mod syd på boligens glaspartier som går til gulv mangler der udvendigt en tætningsfuge og der er nedbrydning i skydedørspartiets samlingsstolpe i bunden.
Ad 9. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdet var det samme på tidspunktet for BS-besigtigelsen. Dog kan nedbrydningen i træværket være en udviklingsskade som følge af den manglende bundfuge.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten, men bør noteres med en K3 skade.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Karakter: K3 Registrering; Der mangler fuge under glaspartierne på sydsiden. note: Der er risiko for fugtskader og vandindsivning ved partierne.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Demontering af rammer og udbedring af rådskader i træbund, malerarbejde og tætning/fugning af bundkarme. Det skønnes at kunne udføres for kr. 35 .000, - inkl. moms.
Ad 9. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10-11. [Vindueselementer har forvitring/sprækker i træstrukturen og Der er Kuldebroer ved hjørne vinduer.] Se foto; 21-22-23-24-25-26.	Indvendigt ved vinduerne og partiernes hjørner i bundkarm ses tegn på kondens og fugt. Der er mindre revner i træet, og på listerne er der misfarvninger samt små skimmelpletter. Disse skader stammer sandsynligvis fra kondens. Ved hjørnevinduet i det sydøstlige hjørne ses revner i den murede bund- og topfals omkring slutstenen. Revnerne fremstår som fine aftegninger, uden tegn på yderligere skader, såsom at slutstenen skulle være løs eller mangle vedhæftning. Vinduer og partierne er fra husets opførelse og produceret af VELFAC i systemet VELFAC 200. Vinduer fra denne periode kan have lavere isoleringsevne end moderne vinduer, hvilket øger risikoen for kondens på de indvendige overflader. Info; En af de mest almindelige årsager til kondens er utilstrækkelig ventilation. Hvis fugt ikke fjernes gennem ventilation, kan den kondensere på kolde vinduesoverflader, især i fyringssæsonen. Aktiviteter som madlavning, badning og tørring af tøj øger luftfugtigheden og risikoen for kondens, dette ses især i boliger med dårlig ventilation og vinduer med lav isoleringsevne.
Ad 10-11. Konklusion:	Det skønnes i nogen grad at være overvejende sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse. Kondens på ruder kan sammenstilles med punkterede termoruder, som BS ikke kan konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet pga. temperaturudsving og tidligere brugsmønster.
Ad 10-11. Fejl og forsømmelser:	Forholdet kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport, da det primært er et brugsmønster- og kosmetisk relateret problem samt mere relevant for bygningens energibehov. Forholdet omkring revnerne ved hjørnevinduet er ikke registreret i tilstandsrapporten, , men bør noteres med en K1 skade.
Ad 10-11. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Karakter: K1 Registrering; Ved hjørnevinduet i det sydøstlige hjørne ses revner i den murede bund- og topfals omkring slutstenen.
Ad 10-11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Installér mekanisk ventilation og udskift de eksisterende ruder med moderne energiruder med varm kant. Det skønnes at kunne udføres for kr. 165 .000, - inkl. moms. Derudover skønnes udbedringen af revnerne i slutstenen ved hjørnevinduerne, udført af murer og maler, at kunne gennemføre for kr. 1.000, - inkl.

Skønsmandens erklæring

Ad 10-11. Forbedringer:	Forbedringsværdien sættes til 100 % eller kr. 165 .000,- inkl. moms.
Ad 10-11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 10-11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger