

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter: Se foto 1-2.	1. Taget er udført med undertag og ikke understrygning som beskrevet i tilstandsrapporten. 2. Der er opkant/lunke ved tagfod, hvor vand på undertaget kan samle sig. 3. Tagrygningen mangler inddækning, hvilket kan føre til fugtindtrængning. 4. Revner og sætningsskader i facader og puds er fejlvurderet og medfører risiko for fugtindtrængning og skimmelvækst. 5. Der er mistanke om fugt og skimmelvækst i bagmuren i stuen (sydvestligt hjørne). 6. Loftet i kælderen under brusenichen i nordøstligt badeværelse er fugtigt og skjoldet. 7. Revnet gulvclinke i brusenichen (nordøstligt badeværelse) er ikke registreret. Punkt 1,2 og 3 er slået sammen, idet de omhandler samme bygningsdel og skades type. Punkt 6 og 7 er slået sammen, idet de omhandler samme bygningsdele og skadestype.
Klagers påstand:	Ved indflytning opdager KL en række ubehagelige overraskelser. I forbindelse med fjernelse af en reol i stuens sydvestlige hjørne blotlægges et område med skimmelsvamp. Efter at have forelagt sagen for ejerskifteforsikringen, som afviser dækning, kontakter KL sin byggetekniske rådgiver (KL's repræsentant). KL's repræsentant gennemgår ejendommen og udarbejder et klagenotat med følgende klagepunkter. KL-krav er udbedring af skaderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS fastholder, at tilstandsrapporten er retvisende og afviser klagen. BS præciserer, at det ikke er en del af den bygningssagkyndiges opgave at løfte tagsten, udføre destruktive undersøgelser eller flytte reoler og bohaver under besigtigelsen samt at der ikke er adgang til loftsrum.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Klar vejr med frost. Temp. -2°C

Øvrige forhold:	Ejendommen er et enfamiliehus i ét plan med delvis kælder, opført i 1955. Taget er udført som saddeltag med en hældning på ca. 13 grader og er dækket med vingetegl. Ifølge sælgers oplysninger er dele af taget udskiftet i 2014, og der blev foretaget reparationer i 2018. Arbejdet blev udført af en håndværksmester. Tagkonstruktionen består af saksespær og/eller delvist bjælkespær. I 1992 blev der opført en tilbygning til husets boligareale, placeret langs den sydlige facade og østlige gavl. Ydervæggene på den oprindelige bygning er udført i letbeton, som er udvendigt pudset og malet. Tilbygningens ydervægge er opført i vandskurede og malede mursten. Indvendigt i den oprindelige del af huset er der opsat lette forsatsvægge. Kælder og dækkonstruktionen er udført i beton, som er pudset og malet. Vigtige datoer: BS besøgte ejendommen den 8. juli 2024. KL købte huset den 15. juli 2024. KL overtog huset den 15. oktober 2024
------------------------	---

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Taget er med undertag og ikke understrygning. AD 2. Der er opkant/lunke ved tagfod, hvor vand på undertaget kan samle sig. AD 3. Tagrygningen mangler inddækning, der kan føre til fugtindtrængning. Se foto 3-4-5-6-7.	Udvendigt; Taget er dækket med røde vingetegl, og taghældningen er lav, omkring 13 grader. Fra stigen ses flere forhold, herunder stedvis åbninger i samlingsoverlæg på begge tagflader og ved rygningen. Der ligger desuden skadede rygninger og tagstensrester spredt forskellige steder på taget. Ved tagrenden kan undertaget skimtes sammen med et monteret fuglegitter og fodblik, der leder vand fra undertaget ud i tagrenden. Det har ikke været muligt for skønsmanden at flytte tagstenene, da de var sammenfrosne, og undertagets type og udformning ved tagfoden kunne derfor ikke fastslås. <i>Ifølge KL's repræsentant, som har foretaget en nærmere undersøgelse ved at løfte og flytte tagsten, er der fast undertag på størstedelen af taget. På en sydlig tagflade er der dog anvendt en plastmembran som undertag, hvor der også ses lunke og opkant ved tagfoden.</i> De forhold omkring undertaget, som KL's repræsentant nævner, kan ikke bekræftes af skønsmanden, da undertaget er en skjult bygningsdel, og der ikke er adgang til loftsrummet, så bagsiden af taget ikke kan inspiceres. Det vurderes dog som sandsynligt, at sydsiden blev udskiftet tidligere, muligvis i 1993 eller 1998, mens nordsiden blev udskiftet i 2014-2015, hvilket sælger har oplyst. Sælger har desuden angivet, at der er udført reparationer i perioden 2018-2022. Indvendigt: Der er ingen synlige tegn på at taget er utæt.
Ad 1-2-3. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.
Ad 1-2-3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet omkring taget er registreret i tilstandsrapporten. Skade nr. 6: Den røde vurdering og risikoteksten for skaden er dækkende. Dog er skadebeskrivelsen ikke fuldt dækkende, da den behandler taget som om det er udført med understrygning, mens det faktiske forhold viser, at der er undertag synligt ved tagrenden.

Ad 1-2-3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering (karakter): Rød som i tilstandsrapporten. Skade: Tagbelægningen med vingetegl har for lav hældning. Der er stedvise åbninger i samlingsoverlæg og ved rygningen, og der er spredte tagstensrester, særligt ved rygningen mod sydvest. Risiko: Disse forhold kompromitterer tagets tæthed og kan føre til skader på omkringliggende konstruktioner, herunder undertaget og den underliggende konstruktion. Bemærkning: Tagbelægningen vurderes at være forkert eller utilstrækkeligt udført i forhold til gældende krav og praksis.
Ad 1-2-3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	På grund af taghældningens lave vinkel på ca. 13 grader vurderes det mest rigtige at udskifte tagbelægningen til en type, der er egnet til lav hældning, som fx tagpap eller ståltag. Det skønnes, at fjernelse af den eksisterende tagbelægning og montering af nyt tagpap eller ståltag kan udføres for kr. 100.000, - inkl. moms. Derudover skønnes stillads at koste kr. 25.000, - inkl. moms.
Ad 1-2-3. Forbedringer:	Forbedringen vurderes til at udgøre 50% af udbedringsomkostningerne, svarende til kr. 50.000 inkl. moms, baseret på den samlede udgift på kr. 100.000 inkl. moms.
Ad 1-2-3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1-2-3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Revner og sætningsskader i facader og puds er forkert kategoriseret og giver fugtindtrængning og skimmel. Se foto 1-2-8-9-10.	Udvendigt. Udvendigt er der stedvis revner i facadepudset, særligt omkring hjørner, vinduer og ved nedløbsrør. Flere af revnerne fremstår tydelige og dybe, hvilket kan indikere opfugtning og mulig skade på det underliggende murværk. Områderne omkring hjørner og fundament viser desuden tegn på bevægelsesrelaterede skader. <i>KL's repræsentant, som har foretaget en nærmere undersøgelse, skønner at skaderne er medvirkende til indvendige fugtskader i væghjørne mod sydvest.</i>
Ad 4. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelsen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet omkring er registreret i tilstandsrapporten, men. Skade nr. 3: Grå vurderingen og bemærkning for revner er ikke dækkende, dog er skadebeskrivelsen dækkende.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering (karakter): Gul Skade: Der er flere revnedannelser samt området med afskallet puds/maling på ydervægge. Dette ses bla. mod øst og syd. Risiko: Skaderne ødelægger facadens tæthed og kan medføre skader på bagvedliggende konstruktioner Bemærkning: Skaderne skyldes slid og alder, normalt for huse fra den tid
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afrensning af løstsiddende puds og maling, udfyldning af revner med reparationsmørtel og efterfølgende overfladebehandling med ny puds og maling på de berørte områder. Det skønnes, at kan udføres for kr. 15.000, - 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

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Mistanke om fugt og skimmelvækst i bagmur i stuen (sydvestligt hjørne). Se foto 11-12-13-14-15-16.	Indvendigt. I husets sydvestlige væghjørne, opbygget som lette forsatsvægge, hvor der tidligere stod en reol, blev der i stuen registreret synlige tegn på fugt og mulig skimmelvækst. Ved en udvidet stikprøve med fugtmåler blev fugtigheden målt til at være forhøjet med værdier på op til 52%. Der ses tydelige misfarvninger og afskalning i tapetet, hvor der bagved fremkommer en skjult træhjørneliste. I en ekstra udvidet stikprøve i modsatte hushjørne mod nordøst blev fugtigheden også målt til forhøjede værdier. Her var der dog ingen synlige misfarvninger eller tegn på skimmel. Området viser ingen synlige utætheder fra nogen umiddelbare kilder, hvilket kan indikere, at fugten muligvis stammer fra ydervæggens konstruktion eller en tidligere opfugtning. Denne type fugtskade er almindeligt forekommende i huse fra den pågældende tid og i tilsvarende stand. "Fugtige/våde pletter" nede i hjørnerne af ydervægge er ofte skjult bag møbler eller skabe. Her kan kondens opstå, da området er koldere end andre dele af væggen. Kombineret med støv, en træliste og skimmelsporer kan der nemt dannes skimmelvækst i sådanne områder, som først opdages, når møbler og inventar flyttes.
Ad 5. Konklusion:	Det skønnes ikke at være sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse da forholdet var skjult af reol og bohaver.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger
Ad 5. Overslag over udbedningsudgifter inkl. moms:	Afrensning og behandling af det berørte område for skimmel, udskiftning af beskadiget tapet og træhjørneliste samt eventuel forsegling og overfladebehandling af væggen med maling skønnes at kunne udføres for kr. 10.000, - 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:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Fugtigt, skjoldet loft i kælder under brusenichen i nordøstligt badeværelse. Ad 7. Revnet gulvclinke i bruseniche (nordøstligt badeværelse). Se foto 17-18-19-20.	Indvendigt. I kælderloftet under brusenichen i nordøstligt badeværelse ses skjolder omkring vandrørene. Skjolderne fremstår som kalkaflejringsskjolder, hvilket kan indikere gentagen vandgennemtrængning eller kondensdannelse. Ved en stikprøve med fugtmåler blev der registreret almindeligt forhøjet kælderfugtighed i området. I brusenichen i badeværelset er der en revnet gulvclinke, hvilket kan indikere bevægelse i underlaget eller utilstrækkelig tætning. Dette kan medføre vandgennemtrængning til de underliggende konstruktioner. KL har oplyst, at de ikke længere benytter brusenichen, efter at de bemærkede dryp fra loftet ved rørene i kælderen efter bad. Der ses desuden en gulvspand opstillet på kældergulvet under rørene som en midlertidig løsning for at opsamle eventuelle dryp. Forholdene i kælderloftet kan skyldes utæthed i brusenichen, og/eller en skjult utæthed i rørsystemet samt kondens som følge af dårlig kælderventilation. En nærmere undersøgelse er nødvendig for at fastslå den præcise årsag.
Ad 6-7. Konklusion:	Det skønnes at være overvejende sandsynligt, at forholdet med skjolden på kælderloftet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelsen. Den overvejende sandsynlighed skyldes, at skjolden kan være blevet mere fremtrædende siden besigtigelsen, da den tidligere ejer, ikke har benyttet brusenichen i særlig høj grad. Revnen i gulvklinken skønnes at være sandsynligvis til stede i samme omfang på tidspunktet for BS-besigtigelsen.
Ad 6-7. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er registreret som en rød skade i tilstandsrapporten, men den revnede flise i brusenichen er ikke nævnt. Beskrivelsen i rapporten angiver desuden fejlagtigt, at der er tale om et karbad, hvor det reelt er en bruseniche med opkant. Forholdet omkring kalkaflejringsskjolder i kælderloftet, hvis dette skyldes utæthed i skjulte rør, kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport, da dette ville kræve en funktionsafprøvning af VVS-installationen, som ikke indgår i BS opgaver.

Ad 6-7. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering (karakter): Rød som i tilstandsrapporten. Skade: I brusenichen er gulvklinkerne mangelfuldt vedhæftede, og en gulvflise i hjørnet mod nordøst er revnet. Derudover ses stedvis forvitrede fuger mellem gulvfliserne. Risiko: Skaden er i direkte vandbelastet område, og der er nærliggende risiko for følgeskader på bagvedliggende bygningsdele Bemærkning: De hyppigste problemer i ældre vådrum skyldes dårlige fuger, revnede fliser og utætte installationer.
Ad 6-7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af skjolder på kælderloftet og udskiftning af den revnede flise. Det skønnes at kunne udføres for kr. 4.000, - 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