

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tag: Inddækning på murkroner er ikke udført håndværksmæssig korrekt. 2. Tag: Der er ikke tilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen. Der er endvidere monteret taghætter for ventilation af tagkonstruktion under 10 grader. Konstruktionen er uhensigtsmæssig, idet det kan medføre undertryk i tagkonstruktionen. 3. Værelse: Vinduet opfylder ikke kravet til en redningsåbning, se i værelse mod nord. 4. Badeværelse mod vest: Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. 5. Badeværelse mod nord: Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget. 6. Badeværelse mod nord : Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. 7. Bryggers: Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Forholdet er i større omfang. 8. Carport - Spær og lægter har misfarvninger / spor efter fugt.
Klagers påstand:	Forholdene er alle beskrevet i den nye tilstandsrapport udført forår 2024. Tidligere tilstandsrapport som BS har udfærdiget i 2020 beskriver ingen af de nævnte forhold
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der ses ingen tegn på skade ift tagkonstruktionen. Der er tale om teori ift mangelfuld ventilation, og det vurderes at der er tale om et skjult forhold. Klinker og fliser viste ikke tegn på mangelfuld vedhæftning ved besigtigelsen for knap 4 år siden.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, 10 °C
Øvrige forhold:	Taget er under udbedring. Der var håndværkere i gang ved besigtigelsen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
1. Tag: Inddækning på murkroner er ikke udført håndværksmæssig korrekt.	Inddækninger rundt langs hele murkronen/afslutning mellem facade og tag er udført med ca. 20 cm bred og 15 cm høj murkrone beklædt med tagpap mod tag og på toppen. Ovenpå er placeret et metalprofil. Metalprofilet rager 5 cm ned over facaden. Der er ikke tegn på skade på murværk. Ifølge tagproducenters anbefalinger og vejledninger for denne type konstruktion, bør der være mindst 15 cm inddækningshøjde ved kanter (mod tagpappen). Derudover har BYG-ERFA udarbejdet blad om afdækning af formure. (27) Heri beskrives at afstand mellem mur og alu- eller zinkkapsel bør være ca. 2 cm, og højden på kapslen skal tilpasses ift. beliggenhed og bygningens højde. Der er angivet en tabel hvoraf det fremgår at "tåen" – den del der rager over, og ned over facaden skal være mellem 5-15 cm. Ved bygninger under 10 m kan den således være 5 cm ved terrænkategori 3+4, mens der anbefales 10 cm ved terrænkategori 1+2. Der er ikke yderligere specifikationer for tolerancer for de enkelte terrænkategorier. Det fremgår at tåen på murkronekapslen bør være så høj, at der opnås størst mulig sikkerhed for at opadstrømmende slagregn ikke når ind til murværket/ydervægskonstruktionen.
Ad 1. Konklusion:	Da bygningen er beliggende langs vej, og mellem andre huse i et bymiljø, kan terrænkategorien vurderes til 3 (Område med regelmæssig vegetation eller bebyggelse) Derved bør 5 cm tå være tilstrækkelig ud over facade jf. tabellen. Der er tale om specifikke tolerancer, som den bygningssagkyndige ikke som udgangspunkt skal følge slavisk. Der skal vurderes risiko for skade i hvert enkelt tilfælde, og ikke nødvendigvis om forholdene opfylder diverse vejledninger. I dette tilfælde har BS vurderet, at der ved den valgte løsning ikke er nærliggende risiko for skade, hvilket der knap 9 år efter opførelse, og 4 år efter TSR tilbliven, ikke er synlige tegn på. Forholdet kan derved beskrives i TSR hvis der skønnes risiko for skade.
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

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Tag: Der er ikke tilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen.	Der er tale om et tag med tagpap med lav hældning. Taget er opført uden udhæng, og med kapsler placeret på murkronen langs top og sider. Tagrende er placeret knas med bygningen, og tagpap afsluttes med et fodblik langs renden. Der er ca. 1 cm luft mellem fodblik og murværk ved tagrende. Øvrige kanter er ikke tilgængelige grundet højden på bygning (>4 m) Flade tage skal generelt ventileres, medmindre der er tale om varmt tag. Dette vurderes ikke at være tilfældet, men kan ikke udelukkes uden yderligere information. Der forelå ikke oplysninger om tegningsmateriale ved tilblivelse af tilstandsrapporten. Der var oprindeligt placeret 3 stk taghætter ved tagkant mod øst (højeste punkt på taget). 1 i hver ende og 1 i midten. Disse er nu fjernet ifm udbedringen. Taghætter frarådes generelt på tage under 10 graders hældning. Dette fremgår af SIK's byggeskik og byggeteknik.
Ad 2. Konklusion:	BS burde have været opmærksom på taghætterne som en risikofaktor, som har været kendt i mange år. (siden 1984) Det fremgår af billeder og efterundersøgelser fra KL's ingeniør at der er tilstrækkelig ventilation mod tagrenden, mens der ikke vurderes tilstrækkelig mod øst/have. Der er ingen synlige tegn på fugt i konstruktionen, og der målt heller ikke forhøjet fugt i konstruktionen og OSB-underlaget for tagpappen jf. rapporten.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Manglende opmærksomhed og beskrivelse af ventilationsforhold

	for tagkonstruktion.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	? – Mulige skader Der er anvendt taghætter som ventilation af tagkonstruktionen. Der er risiko for fugtophobning i tagkonstruktionen, grundet undertryk fra taghætter. Forholdet bør undersøges.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Punktet som en mulig skade: Undersøgelse af tagkonstruktionen og ventilationsforholdene, uden udbedring vurderes at beløbe sig i 10.000,- Der er verserende sag omkring udbedring af håndværker 2. Der foreligger tilbud på dette arbejde på ca. 85.000,- plus moms som allerede pågår.
Ad 2. Forbedringer:	-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 2. Eventuelt:	Der er i første omgang forsøgt udbedring af ventilation med montering af taghætter hele vejen langs tagfod (ca. 10 hætter) af håndværker 1. Disse er nu afmonteret igen ifm udbedring version2 af håndværker 2.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Værelse: Vinduet opfylder ikke kravet til en redningsåbning, se i værelse mod nord	Vinduer i værelse er placeret 140 cm fra gulvniveau. Derved opfylder de ikke kravet om redningsåbninger. Der har KL opsat røgalarmer tilsluttet elnettet, som siden BR18 er tilstrækkelig sikring ift tidlig advarsel ifm brand. (version 2018) ” Som det fremgår af § 97, så vil man kunne undlade at udføre bygningen med redningsåbninger, hvis det på anden måde sikres, at personer til enhver tid selv kan forlade bygningen og nå til et sikkert sted i det fri.”
Ad 3 Konklusion:	Ved tilblivelsen af TSR var der ikke monteret røgalarmer tilsluttet elnettet, hvorfor der var krav til redningsåbninger i værelse. Forholdet burde dog ikke være beskrevet i ny TSR som KL har modtaget, da der på nuværende tidspunkt er monteret røgalarm.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Manglende angivelse af redningsåbning som ikke overholder krav til placering ift højde.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	RØD - Vinduet opfylder ikke kravet til en redningsåbning, idet det er placeret for højt.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen – er allerede udbedret vha røgalarmer.
Ad 3. Forbedringer:	-
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 3. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Badeværelse mod vest: Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget	Der er 3 fliser med mangelfuld vedhæftning på væggene i bruseniche. Der er tale om mangelfuld vedhæftning på enkelte fliser, og ikke flere fliser ved siden af hinanden. Dog er klinke ved det ene blandingsbatteri med mangelfuld vedhæftning på stort set hele flisen. Jf. SIK's guide om mangelfuld vedhæftning af belægninger, skal enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning op til 80 % ikke beskrives som en skade. Mangelfuld vedhæftning skyldes ofte udførelsen, fx at klæberen når at danne hinde, inden flisen monteres. Årsagen kan også være, at der ikke er tilstrækkeligt med klæber bag flisen, at der er brugt for store fliser
Ad 4. Konklusion:	Den ene ud af de 3 klinker skulle have været beskrevet i rapporten. Det vurderes at forholdet ligeledes har været til stede ved besigtigelsen for knap 4 år siden hvis der er tale om forhold som skyldes udførelsen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Manglende angivelse af mangelfuld vedhæftning af vægflise
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	RØD - Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Forholdet er konstateret i det vandbelastede område.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	6500,-
Ad 4. Forbedringer:	-
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 4. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Badeværelse mod nord: Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget.	Der er en enkelt klinke med mangelfuld vedhæftning til underlag ved gulvafløbet. Der er tale om et mindre område som ikke vurderes at overstige 80 % af flisens areal.
Ad 5. Konklusion:	Der er ikke tale om en skade som skal nævnes i rapporten i nuværende omfang.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	-
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 5. Forbedringer:	-
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser	-
Ad 5. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. Badeværelse mod nord : Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget.	Der er en enkelt klinke med mangelfuld vedhæftning til underlag ved gulvafløbet. Der er tale om et mindre område som ikke vurderes at overstige 80 % af flisens areal.
Ad 6. Konklusion:	Der er ikke tale om en skade som skal nævnes i rapporten i nuværende omfang.

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

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Bryggers: Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Forholdet er i større omfang	De fleste gulvklinter i bryggers er med mangelfuld vedhæftning til underlaget. (konstateret ved bankeprøve) Der er tale om sammenhængende fliser i et område på ca. 1,5 m ²
Ad 7. Konklusion:	Forholdet burde have været beskrevet i rapporten. Det vurderes at forholdet ligeledes har været til stede ved besigtigelsen for knap 4 år siden, hvis der er tale om forhold som skyldes udførelsen. Det kan ikke udelukkes at andre påvirkninger har medført den mangelfulde vedhæftning efter TSR's tilblivelse.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Manglende angivelse af mangelfuld vedhæftning af gulvklinter
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	GUL - Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Forholdet er i større omfang.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	12.000,-

Ad 7. Forbedringer:	-
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 7. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8 Carport - Spær og lægter har misfarvninger / spor efter fugt	Der er almindelige fugtaftegninger på lægter under plastplader i carport. KL har malet spær + lægter på den ene side af konstruktionen. Der findes ikke råd i træet. Der er i TSR angivet K3 skade: "Tagbelægningen af plastplader har mindre huller" Note: Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.
Ad 8. Konklusion:	Det fremgår af SIK's vejledning 7 (hvad der som udgangspunkt ikke skal nævnes i en tilstandsrapport): "Skjolder på lægter efter normal fugt og kondens på tagsten, eternit, skifer o.a". Det vurderes at der er tale om almindelige skjolder fra kondens. Derved er der tale om et forhold som ikke har betydning for bygningsdelen, men primært er kosmetisk. Der er desuden angivet i TSR at forholdet omkring huller i tagbelægningen kan give følgeskader.
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:	-