

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter: se oversigtsfoto 1.	1. Skimmel i kælder ved indflytning. 2. Løse sokkelklinker i kælder mod nordøst. 3. Kuldebroer langs ydervægge ved loftet. 4. Fugtig indeklima i huset. 5. løs puds ved kældervindue pga. afløb i lyskasser ikke virker. 6. Ringe ventilation af badeværelser og boligrum. 7. Fugeslip mellem gipslofter og vægge. 8. Åbning i udhængsbeklædning foran entredøren. Tilføjet af KL ved skønsforretningen. Punkt 3 og 7 er slået sammen, idet de omhandler samme bygningsdel.
Klagers påstand:	KL har efter overtagelsen af huset registreret forhold, som KL mener burde fremgå af tilstandsrapporten. KL's krav er udbedring af skaderne. KL forklarer, at de har: - Problemer med fugt, som viser sig ved, at huset føles fugtigt, når de kommer hjem, selvom de kraftigt udlufter. - Sokkelklinker, der er skubbet ud i kælderrum mod nordøst, hvilket efter de har fået oplyst af naboen, kunne skyldes et træ, som nu er fældet og fjernet. - Problemer med skimmel i kælderrum mod nordøst. - Da de fik problemer med, at deres kalkmaling ikke vil tørre op, gennemgik de huset med en termisk sensor, som viste, at der var kuldebroer mellem vægge og lofter. - Problemer med, at fugt og damp, når de tager bad i kælderbadeværelset, stiger op i køkkenet, hvilket har bevirket, at de har installeret en affugter i kælderen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS fastholder at rapporten er retvisende og afviser klagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt vejr med solskin Temp. 17°C
Øvrige forhold:	Enfamiliehus i 2 plan med delvis kælder til beboelse. Ydervægge er af murværk og indervægge af tegl eller letbeton. Kælder og dæk er af beton med puds og maling. Huset er fra 1973 og indvendigt moderniseret en til en, sandsynligt 2016. Stueplan er 160m² og beboelses kælderdel er 57m² alm. Kælder ikke bolig er 35m² BS besigtiger. 06-03-2023 KL køber huset. 25-07-2023 KL overtager huset. 01-10-2023

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. (Skimmel i kælder ved indflytning.) se foto 2-3-4-5-6.	I kælderrummet mod nordøst er der misfarvning i kælderydervæggens hjørne mod nordøst og et stykke hen ad kældervæggene mod nord. Misfarvningen ses cirka mellem 7 cm over gulvet og op til 35 cm over gulvet, og arealet er cirka 0,1 m². I kælderen badeværelse er der små misfarvningspletter ved spejlet. Pletterne er cirka Ø1 cm, og der er cirka 8 pletter. Derudover er der løst tapet i brusenichen ved overgangen fra fliser til tapet på kælderydervæggen mod nord, placeret 1,8 meter over gulvet.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er registreret i tilstandsrapporten som grå skade nr.14. men stedfæstelsen er ikke beskrevet, og udbredelsen af misfarvning er ikke nærmere beskrevet. BS har på side. 10 under øvrige oplysninger skrevet; Den del af kælderen som ikke er godkendt til beboelse, er besigtiget som kælder. Hvilket dækker skadens vurdering og indeklimate problemer så som misfarvninger i selve kælderen delen. Forholdet vedrørende små pletter på badeværelset og løse tapet 1,8 meter over gulvet kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport. Disse småting påvirker ikke bygningens brug eller værdi særlig meget.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	I skade nr. 14 tilføjes følgende tekst; Der er mindre misfarvninger i hushjørnet mod nordøst, ses ved gulv. I bemærkningsfeltet kunne der evt. stå: Det skønnes at være normalt for huse fra den tid hvor kældervægge var uisolerede.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Sanering af skimmel og montering af vægventil i rummet. Det skønnes at kunne udføres for kr. 4.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen af misfarvningen er en reparation men vægventil er en forbedring. forbedringsværdien sættes derfor til 50%. eller kr. 2.000.- inkl. moms.
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. (Løse sokkelklinker i kælder mod nordøst) se foto 7.	I kælderrummet mod nordøst er der sokkelklinker som er løstsiddende. KL oplyser, at deres naboer har fortalt om et træ er blevet fældet mod øst, og rodnettet har påvirket fundamentet. Det fældede stod i hjørnet hvor de løse sokkelklinker er.
Ad 2. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdet omkring de løse sokkelklinker var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten, men kan noteres som en grå skade.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering; Grå skade. Skade: Der er løstsiddende sokkelklinker i kælderrummet mod nordøst ses mod øst.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af løse sokkelklinker og reparation af puds. Det skønnes at kunne udføres for kr. 2.000, - 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 3-7. [Kuldebroer langs ydervægge ved loftet] (Fugeslip mellem gipslofter og vægge) se foto 8-9-10.	Langs væggene ved de malede gipslofter fremstår væggene som nymalede uden tegn på aftegninger eller kuldebroer og fugerne ses intakte. KL oplyser, at væggene er blevet malet med kalkmaling, som ikke vil tørre ordentligt op, hvilket resulterer i plamager. KL gav udtryk for, at der er nogle mørke aftegninger ved væggene langs lofter.
Ad 3-7. Konklusion:	Det skønnes ikke at være sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.
Ad 3-7. Fejl og forsømmelser:	Forholdet kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport. Forholdet omkring kuldebroer på grund af ringe hulmursisolering er en skjult skade, som BS ikke kan konstatere med de instrumenter, som BS skal bruge. Desuden må man forvente, at et hus fra 1973 har en ringere isoleringsgrad end et nyt hus, hvilket også beskrives i TR på side 2 og side 6. De mørke aftegninger, som KL-nævner, men som ikke er til stede, da væggene er nymalede, kan muligvis være det, som kaldes Heksesod, som beskrives i BYG-ERFA (49) 121229 Sortsværtning og støvfigurer. Heksesod ses ofte umiddelbart efter istandsættelse - formodentlig fordi der luftes mere så både støvpartikler og flygtige stoffer, fx fra malinger, fjernes. Det kan også opstå på grund af kraftig og langvarig udluftning, hvor der sker en underafkøling. Forholdet omkring stedvis fugeslip kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport, da det er en kosmetisk skade samt Småting, der ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget.
Ad 3-7. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 3-7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Efterisolering af hulmuren med kanterisolering fra udvendig side. Det skønnes at kunne udføres for kr. 25.000,- inkl. moms.
Ad 3-7. Forbedringer:	Forbedringsværdien sættes til 100% eller kr. 25.000.- inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

Ad 3-7. Eventuelle
forligsdrøftelser:

Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.

Ad 3-7. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. [Fugtig indeklima i huset] se foto 8-9-10.	Huset beboelse rum fremstår som nymalet og i pæn god stand. luften i bolig virker normalt tør og der er ingen lugt der indikere fugtproblemer eller dårligt indeklima i beboelsesrummene. Der ses ingen tegn på fugtigt indeklima. KL oplyser dog at de har haft problemer med fugtigt indeklima når det har stået stille hele dagen. KL oplyser at de lufter ud 1 time hver dag og det er stadig ikke tilstrækkeligt.
Ad 4. Konklusion:	Forholdet kan derfor ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen bemærkninger
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Installationen af et mekanisk ventilationsanlæg eller standalone-enheder som [REDACTED]. Det skønnes at kunne udføres for kr. 50.000,- inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Forbedringsværdien sættes til 100 % eller kr. 50.000.- inkl. moms.
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. [løs puds ved kældervindue pga. afløb i lyskasser ikke virker] se foto 11-12.	Indvendigt ved kældervinduet i kælderrum med teknik er der løst og afskallet puds samt tegn på fugtaftegning. Udvendigt i bunden af lyskassen ses vandansamling omkring afløbet. BS præciserer dog, at der ikke var vand i lyskassen under BS-besigtigelsen.
Ad 5. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt at forholdet indvendige skader var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse. Det er usikkert omkring den udvendig skade pga. vejrafhængigt/årstid.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet omkring indvendige skader er registreret i tilstandsrapporten, Den indvendige skade er nævnt i skade 14 som grå skade. Kældervæggene er fugtige, og der er nogle steder løst og afskallet puds. Hvilket er dækkende. Men den udvendige skade omkring afløbet i bund af lyskassen, er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Hvis udvendige skade var synlig ved besigtigelsen, skulle den være beskrevet som gul. Vurdering: Skaden er gul. Skade: Afløbet i lyskassen fungerer ikke, hvilket medfører der er opstuvning af regnvand i bunden. Risiko: Der er risiko for, på sigt, at vand trænger ind til den bagvedliggende konstruktion.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Oprensning af tilstoppet afløbet. Det skønnes at kunne udføres for kr. 1.000, - 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:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. (Ringe ventilation af badeværelser og boligrum) se foto 12-13.	I tagrummet ses ventilationskanal fra kælderbadeværelset og køkkenemhætten, at være adskilt og ikke tilsluttet taghætte.
Ad 6. Konklusion:	Det skønnes at være overvejende sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten, men bør noteres med en rød skade
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering (karakter): Rød Skade: Ventilationskanal fra kælderbadeværelse og emhætte er ikke tilsluttet taghætte og ses adskilt i tagrum. Risiko: Indeklimaet vil blive påvirket negativt ved den manglende ventilation. Og der er risiko for, at fugtig luft ledes ud i loftsrummet, som kan give følgeskade i konstruktioner.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring ved at genetablere ventilationskanaler og tilslutning til eksisterende taghætte. Det skønnes at kunne udføres for kr. 2.000, - inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. (Åbning i udhængsbeklædning foran entredøren.) se foto 14.	Foran indgangsdøren til entreen mangler der et lille stykke tilpasningsbræt i udhængets underbeklædning, og i mellemrummet kan det ses, at der mangler kantisolering over døren.
Ad 8. Konklusion:	Det skønnes at være sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet omkring det manglende tilpasningsbræt kan ikke forventes at være anført i en tilstandsrapport pga. kosmetiske skade ikke skal nævnes samt småting, der ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget. Forholdet omkring den synlige manglede kantisolering over døren er ikke registreret i tilstandsrapporten, men bør noteres med en grå skade:
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering (karakter): Grå Skade: Der mangler kantisolering over indgangsdøren til entreen.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring ved at kantisolere over døren. Det skønnes at kunne udføres for kr. 1.000, - inkl. Moms.
Ad 8. Forbedringer:	Forbedringsværdien sættes til 50 % eller kr. 500.- inkl. moms.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger