

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Uddybende oversigt over klagepunkter fremsendt til Nævnenes hus: 1. At hele ejendommens byggeår er 1989 samt at tag er fra samme årstal, hvilket ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Ejendommens hovedhus er fra 1977, ligesom taget er fra 1977. Tilbygning er fra 1989, ligesom taget er fra 1989. Tilstandsrapporten nævner ikke at ejendommen består af 2 ejendomme af forskellige årstal og forskellige tagsten. 2. At BS har byttet om på hvad der er hovedhus og hvad der er tilbygning. Hovedhus er fra 1977 og tilbygning er fra 1989. 3. Pkt. a-b i KL's klageskrift. Skimmelforekomst i soveværelse, forhøjede fugtniveauer i bryggers. Synlig skimmel og forhøjede fugtniveauer i soveværelse samt skimmellugt i hele det ældre hus. BS havde konstateret fugt i installationskasse i soveværelse. BS vurderede at fugt skyldes kondens fra vandstik/måler. Det var en forkert vurdering. Pkt. c i KL's klageskrift. At rygning var sunket ved gavl på ældre hovedhus og at BS har overset sunken rygning ved gavl. Pkt. d i KL's klageskrift. At der er skader på nyere tagsten, tagsten var knækkede, revnede og med afskalninger, BS har overset disse forhold. Pkt. e i KL's klageskrift. At der mangler undertag/understrygning på nyere bygning fra 1989 og at BS har overset disse forhold. (Disse forhold er konstateret af rådgivende ingeniør på foranledning af KL). 4. På foranledning af KL har en muremester tilset taget på de 2 bygninger, sunken rygning ved gavl på ældre bygning og på nyere bygning, hvor tagsten var knækkede, revnede og med afskalninger. Muremester har konkluderet at sunken rygning skyldes knækket lægte og defekte tagsten er en Romerfalstagsten K21. Disse forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapport fra 2021. 5. I sommeren har KL konstateret lugt i ældre/oprindelige bygning og at der løber vand ned langs ydermuren ved mellemtaget hvor vand(nedbør) løber ned på taget. På foranledning af KL har tømrer konstateret at undertag smuldre og med huller hvor det ser ud til at der kommer vand ind. Der er konstateret råd i lægter og undertag. Forholdet er også forelagt muremester der konkluderer at forholdet skyldes at lægter er monteret på undertag uden afstandslægter. I en tilstandsrapport fra 2004 er der konstateret at tagsten rider/hviler af på tagpap på mellembygning med risiko for
-----------------------------	--

Skønsmandens erklæring

	utætheder. Disse forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapport fra 2021. Opsummering af klagepunkter fremsendt til Nævnens hus af KL: 1. At hele bygningen er fra 1989, det er forkert, huset består af 2 bygninger, den ene er opført i 1977 og den anden i 1989. 2. At der er byttet om på hvilken bygning der er hovedhuset og hvilken der er tilbygning, idet bygningen fra 1977 er hovedhuset og bygningen fra 1989 er tilbygningen, men at BS og KC påstår at tilbygningen er hovedhuset. 3. Pkt. a: At BS tilsyneladende ikke målte for fugt i bryggers hvor tidligere vandskade opstod. Pkt. b: At BS målte fugt i installationskasse i soveværelse ved væg til bryggers og at årsag var kondens hvilket er forkert, årsagen er følgeskade at tidligere vandskade. Pkt. c: At BS har forsømt at beskrive synlig sunken rygning ved gavl på den ældre bygning. Pkt. d: At BS har forsømt at beskrive synlige skader/risiko på tagsten på den nyere bygning. Pkt. e: At BS har forsømt at beskrive undertag/understrygning på den nyere bygning. 4. At BS ikke har beskrevet at tagsten på ældre bygning lå og red på mellemtaget med risiko for utæt tagbelægning. (Pkt. 5. Ikke nævnt i KL's opsummering i klageskrift.) (At undertag ved mellemtaget smuldrer og er med huller hvor der ser ud til at komme vand ind.)
Klagers påstand:	At BS har lavet en lang række grove fejl, forsømmelser og mangler. Der er overset flere alvorlige synlige skader og risiko for skader.

Skønsmandens erklæring

Den bygningssagkyndiges forklaring:	På vegne af BS ved kvalitetschef, KC Det er ikke vores vurdering, at den bygningssagkyndige har handlet ansvarspådragende, idet den bygningssagkyndige har fulgt sikkerhedsstyrelsens vejledning 1. og taget udgangspunkt i huset der er opført 1989 og som er det eneste hus (beboelse) der er opført på [REDACTED] men hvor et tidligere atelier fra [REDACTED] i forbindelse med opførelse af beboelse er blevet inddraget og godkendt til beboelse. På tidligere atelier er der tale om en tagkonstruktion som ikke kan besigtiges fra bagsiden, da der er loft til kip og dermed ingen mulighed for at afklare, hvordan den skjulte konstruktion er eller tilstanden af denne. Vedrørende mistanke om skimmelforekomst i soveværelse. Den bygningssagkyndige har ved gennemgangen lavet vejledende fugtmålinger, og har i den forbindelse altså lavet en vurdering ud fra dette, hvilket jo også er ud fra den oplysning, som han har fået gennem sælgeroplysningerne, nemlig at den tidligere skade med en utæt hane ved vaskemaskine var udbedret af forsikringen. Vi kan ikke anerkende noget erstatningsansvar.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet, tørt og blæst. Temp. 9 °C
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
-------------	---------------------------------

Skønsmandens erklæring

Ad 1 og 2.	Huset, Litra A, er et enfamiliehus i et plan. Opført i 1989, med et bebygget areal på 123 m², i henhold til BBR, dateret 29. marts 2024. Se foto 1-5. BBR har noteret under bemærkninger for bygning, sammenbygget med bygning 1 iflg. tilladelse af 9.12.92. (Der er ingen bygning 1 på BBR og på kortmateriale). Se foto/bilag 6. BBR-meddelelse og kort. Der er ligeledes i form af bilag (20) i sagsakter en BBR-meddelelse fra 8. december 2020 med de samme fakta. Der er registreret 2 bygninger på matriklen, en bygning 2 som er en carport og bygning 3 som er et fritliggende enfamiliehus med et noteret opførelsessår som værende 1989. Ejendommen består af en ældre bygning fra 1976 i henhold til bygningsattest udstedt af [REDACTED], dateret den [REDACTED] med loft til kip i hele bygningen og ingen loftrum, og en nyere bygning fra 1989 med uudnyttet tagrum i henhold til afslutning af byggesag/ibrugtagningstilladelse udstedt af [REDACTED], dateret den [REDACTED], sammenføjet af en mellembygning/forbindelsesrum til ældre bygning. Se foto/bilag 7-8. Bygningsattest og afslutning af byggesag og foto 9.
Ad 1 og 2. Konklusion:	Det er ejers pligt at BBR er opdateret i henhold til bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR) og dermed pligt til at påse, at den pågældende ejendom er registreret korrekt i BBR. BS har ikke pligt til at verificere/kontrollere at BBR er i overensstemmelse med faktiske forhold.
Ad 1 og 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 1 og 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Ad 1 og 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 1 og 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 1 og 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1 og 2. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. a-b	Forholdene er udbedrede på foranledning af sælgers forsikring. Bryggers hvor den oprindelige skade var og som deraf afstedkom følgeskade i soveværelse. Se foto 10-13.
Ad 3. a-b Konklusion:	Udbedret forhold.
Ad 3. a-b Fejl og forsømmelser:	Forholdet er udbedret og kan derfor ikke vurderes.
Ad 3. a-b Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Forholdet er udbedret og kan derfor ikke vurderes.

Skønsmandens erklæring

Ad 3. a-b Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen. Udbedret forhold.
Ad 3. a-b Forbedringer:	Ingen. Udbedret forhold.
Ad 3. a-b Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. a-b Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. c	Ældre bygning er beliggende i et villakvartersområde i terrænklasse 3, har helårsstatus. Bygningen er med saddeltag og ca. 35⁰ hældning. Tagbelægningen er en glaseret falsteglsten. Se foto 14. Ved gavl mod syd er tagsten lige under rygning mod øst skredet ned/sunket på ældre bygning fra 1976. Se foto 14-15.
Ad 3. c Konklusion:	Tagsten skal tilrettes samt fastgøres og lægte eventuelt skiftes Forholdet skønnes at have været til stede ved BS' besigtigelse.
Ad 3. c Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapporten ikke noteret nogen skader vedrørende tagsten der er skredet ned eller nedsunken rygning og der er ikke taget nogen forbehold omkring tag. Manglende vurdering/karakter skønnes ikke at være retvisende af S&S.

Skønsmandens erklæring

Ad 3. c Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Overset/manglende noteret skade uden på beboelse - tag. Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader uden på beboelse –Tag. Vurdering: Rød Skade: Tagsten ved gavl mod syd lige under rygning mod øst er skredet ned/sunket på ældre bygning. Risiko: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader i den underliggende konstruktion. Bemærkning: -										
Ad 3. c Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skønnes at arbejdet kan udføres for: <table> <tr> <td>Materialer: Lægte og hjælpematerialer.</td> <td>1.500, -</td> </tr> <tr> <td>Arbejds løn: 10 t á 600,00</td> <td><u>6.000, -</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td>7.500, -</td> </tr> <tr> <td>Moms 25%</td> <td><u>1.875, -</u></td> </tr> <tr> <td>Samlede, skønnede omkostninger.</td> <td><u>9.375, -</u></td> </tr> </table>	Materialer: Lægte og hjælpematerialer.	1.500, -	Arbejds løn: 10 t á 600,00	<u>6.000, -</u>		7.500, -	Moms 25%	<u>1.875, -</u>	Samlede, skønnede omkostninger.	<u>9.375, -</u>
Materialer: Lægte og hjælpematerialer.	1.500, -										
Arbejds løn: 10 t á 600,00	<u>6.000, -</u>										
	7.500, -										
Moms 25%	<u>1.875, -</u>										
Samlede, skønnede omkostninger.	<u>9.375, -</u>										
Ad 3. c Forbedringer:	Udbedring af forholdet er en 100% reparation.										
Ad 3. c Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.										
Ad 3. c Eventuelt:	Ingen.										

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. d	Nyere bygning er beliggende i et villakvartersområde i terrænklasse 3, har helårsstatus. Bygningen er med saddeltag og valm og ca. 35° hældning. Tagbelægningen er en K21 teglsten, oplagt uden undertag.

Skønsmandens erklæring

	Der er flere tagsten med defekter i overflade/underflade og kanter på nyere bygning fra 1989. forholdet er primært konstateret udvendigt mod nord og inde i tagrum. Se foto 1, 3, 5, 16-27. Tagrum er godt ventileret og der er ikke konstateret fugtindtrængning ved syn og skøn besigtigelsen.
Ad 3. d Konklusion:	Tagbelægning er generelt med fejl og defekter i materiale. Forholdet skønnes at have været til stede ved BS' besigtigelse. Tagbelægning inklusive inddækninger skal skiftes og nyt monteres efter producentens anvisninger.
Ad 3. d Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapporten ikke noteret nogen skader vedrørende beskadigede tagsten på nyere bygning og der er ikke taget nogen forbehold omkring tag. (Der er noteret en grå skade som skade nr. 3 i tilstandsrapport vedrørende glaserede tagsten). Manglende vurdering/karakter skønnes ikke at være retvisende af S&S.
Ad 3. d Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Overset/manglende noteret skade uden på beboelse - tag. Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader uden på beboelse –Tag. Vurdering: Gul Skade: Tagsten på nyere bygning med romerfалstagssten er med defekter/nedbrydning i form af afskalninger i overflade og langs kanter, især mod nord. Risiko: Der er risiko for yderligere skadesudvikling samt fugtindtrængning og dermed følgeskader i den underliggende konstruktion på sigt. Bemærkning: Den anvendte tagsten er en K21 tagsten. Forholdet vurderes at skyldes kvaliteten af tagsten samt frost/tø forhold. Overset/manglende noteret skade inde i beboelse - tagrum. Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt:

Skønsmandens erklæring

	Skader inde i beboelse –Tagrum. Vurdering: Gul Skade: Tagsten, romerfalstagsten er med defekter/nedbrydning i form af afskalninger på underside og langs kanter på tagsten i hele tagrummet. Risiko: Der er risiko for yderligere skadesudvikling samt fugtindtrængning og dermed følgeskader i den underliggende konstruktion på sigt. Bemærkning: Den anvendte tagsten er en K21 tagsten. Der er på besigtigelsestidspunktet ikke konstateret synlige utætheder.
Ad 3. d Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skønnes at arbejdet kan udføres for: Materialer: Lægter, tagsten og hjælpematerialer samt stillads. 51.600, - Arbejds løn: 120 t á 600,00 <u>72.000, -</u> 123.600, - Moms 25% <u>30.900, -</u> Samlede, skønnede omkostninger. <u>154.500, -</u> I overslag er der regnet med en betontagsten med fugesystem.
Ad 3. d Forbedringer:	Udbedring af forholdet er en 40% reparation og 60% forbedring. Forbedringen er her skønnet til 60% på baggrund af en forventet levetid for tagstenen på 60 år.
Ad 3. d Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. d Eventuelt:	Ingen.
<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. e	Tagsten på nyere bygning er med romerfalstagsten med typebetegnelsen K21.

Skønsmandens erklæring

Ad 3. e Konklusion:	Tagsten er konstrueret med et indbygget tætningsystem, hvorfor der ikke er krav/behov til understrykning eller undertag i henhold til producentens anvisninger.
Ad 3. e Fejl og forsømmelser:	Ingen fejl og forsømmelser.
Ad 3. e Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen skade, fejl og forsømmelser.
Ad 3. e Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 3. e Forbedringer:	Ingen.
Ad 3. e Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. e Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4.	Tagsten på mellemtag var tilrettede og tilskåret så de ikke var i berøring med tagpaptag. Dette blev udført i forbindelse med udskiftning af tagbelægning på mellemtaget. Oplyst af KL. Se foto 28-29.
Ad 4. Konklusion:	Udbedret forhold.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er udbedret og kan derfor ikke vurderes.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Forholdet er udbedret og kan derfor ikke vurderes.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen. Udbedret forhold.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen. Udbedret forhold.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen.
<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5.	Tag og tagbelægning på mellemtag er udskiftet. Konstruktioner under tagbelægning er ikke synlige og dermed en skjult konstruktion. Se foto 30.

Skønsmandens erklæring

Ad 5. Konklusion:	Udbedret forhold og skjult konstruktion.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er udbedret samt skjult konstruktion og kan derfor ikke vurderes.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Forholdet er udbedret samt skjult konstruktion og kan derfor ikke vurderes.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen. Udbedret forhold og skjult konstruktion.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen. Udbedret forhold og skjult konstruktion.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen.