

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter	1. Dampspærre i tag afskåret 40-50 cm før tagrem. 2. Undertag er ikke ført ud til tagrende. 3. Der er bagfald på gulvet fra håndvask og hen mod døren ind til stuen, og der er ikke 30 mm forskel på overkant fra gulv ved dør til overkant af gulvafløb i bruseniche. 4. Der er opfugtede ydervægge og fundet partiel skimmelsvamp i indvendige fortsatsvægge. 5. [REDACTED]-vinduer er forkert monteret.
Klagers påstand	Ad. 1. Dampspærre i tag er ikke fastgjort korrekt til tagrem, hvorfor fugtsikringen ikke lever op til kravene i det på udførelsestidspunktet gældende bygningsreglement, og at dette indebærer risiko for fugtskade i ydervægge. Ad. 2. Undertag er ikke ført ud til tagrende, og dette indebærer risiko for fugtskade i ydervægge. Ad. 3. Der er bagfald på gulvet fra håndvask og hen mod døren ind til stuen, og der er ikke 30 mm forskel på overkant fra gulv ved dør til overkant af gulvafløb i bruseniche. Ad. 4. Der er opfugtede ydervægge og fundet partiel skimmelsvamp i indvendige fortsatsvægge. Ad. 5. Afslutninger ved [REDACTED]-vinduer er forkert monteret. Punktet er tilkommet i skrivelse til DKBB af 18. marts 2024.
Den bygningssagkyndiges forklaring	BS afviser klagepunkt 1-4. BS har ikke kommenteret punkt 5, idet dette punkt er tilkommet senere.
Vejret på besigtigelsestidspunktet	Sol og ca. 8°C
Øvrige forhold	Klagepunkt 1 forventes dækket af ejerskifteforsikring. Klagepunkt 3 er anmeldt til ejerskifteforsikring. Klagepunkt 4 oplyses delvist afhjulpet. Klagepunkt 5 forventes dækket af ejerskifteforsikring.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Dampspærre	Det kunne ved besigtigelsen for syns- og skønsforretningen konstateres, at der er adgangslem til skunk i værelse på 1. sal mod nord. Skunken er udført som en "varm" skunk med isolering på den skrå flade under tagplader. I skunken kunne det ved visuel besigtigelse konstateres, at dampspærre ikke er afsluttet med tæt samling til tagrem ved tagfod. Dampspærre i skunken er afsluttet ca. 30-40 cm over tagremmen.
Ad 1. Konklusion	Dampspærre skal forhindre kondensering af varm indeluft i isolering eller på tagets konstruktioner. Da dampspærren i den besigtigede skunk er ikke udført med en tæt samling ved tagfod, vil der være risiko for kondensskader i bagvedliggende konstruktioner. Forholdet må antages, at kunne være gældende i alle skunke, men dette kan dog ikke fastslås uden at fjerne de nederste tagplader samt underliggende undertag langs begge facader, idet skunkenes størrelse ikke er tilstrækkelig til at foretage yderligere undersøgelser indefra.
Ad 1. Fejl og forsømmelser	Det vurderes, at forholdet har været konstaterbart ved en visuel besigtigelse på tidspunktet for BS' besigtigelse og udarbejdelse af tilstandsrapport lb.nr. H- [REDACTED]. Forholdet burde have været registreret i tilstandsrapporten.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	RØD Dampspærre er ikke udført med tæt samling ved tagfod i skunk. Risiko: Der vurderes at være risiko for fugtskade i bagvedliggende konstruktioner.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Det vurderes, at det vil være nødvendigt at foretage udbedring af dampspærren udefra ved at demontere de nederste tagplader og underliggende undertagdug samt isolering for at tilgå dampspærren. Alternativt skal alle indvendige skunkbeklædninger på 1. sal fjernes og reetableres, spartles og males efter endt udbedring. Udbedring vurderes at udgøre en udgift på 66.000,00 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer	Forholdets udbedring må betragtes som en reparation, og der er derfor ikke foretaget nedskrivning for forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser	Der har ikke været forligsdrøftelser om dette punkt.

Ad 1. Eventuelt	Intet.
-----------------	--------

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Undertag	Det kunne konstateres, at taget er udført med undertag udført som banevare i tekstil. Det var ved besigtigelse fra skunklem dog ikke umiddelbart synligt, at der var et undertag. For at kunne konstatere, at undertag var etableret, var det nødvendigt at fjerne dele af isoleringen ved tagfod i skunken. Ved udvendig besigtigelse af afslutning ved tagrender kunne undertaget ikke ses.
Ad 2. Konklusion	Bølgeaternittagplader kan iht. producentens lægningsvejledning monteres uden anvendelse af undertag. Det vurderes, at undertaget ikke har været konstaterbart ved en visuel besigtigelse, og da et undertag ikke er nødvendigt ved den anvendte tagbelægning, skønnes den bygningsagkyndige ikke at skulle have været opmærksom på dette.
Ad 2. Fejl og forsømmelser	BS vurderes ikke at have begået fejl eller forsømmelse i dette punkt.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	-
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	-
Ad 2. Forbedringer	-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser	Der har ikke været forligsdrøftelser om dette punkt.
Ad 2. Eventuelt	Intet.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Bagfald i bad	Der kunne ved anvendelse af vaterpas på badeværelsesgulvet foran dør mod øvrige rum konstateres et mindre bagfald væk fra gulvafløbet. Eneste gulvafløb i badeværelset er i brusenichen. I badeværelsets bruseniche var der fald mod afløbet. Badeværelset er relativt stort med en afstand på mere end 2 meter fra forkant bruseniche til døren. Det kunne ligeledes konstateres, at der ikke er 30 mm højdeforskel mellem overside af gulvafløbsrist i brusenichen og gulv ved dør. Der er dog monteret dørtrin på ca. 15 mm, som er fuget med tæt fuge mod gulv.
Ad 3. Konklusion	Iht. anvisning 252 fra SBI, som er referenceanvisning for bygningsreglementet, må badeværelsesgulve ikke være udført med bagfald. I vådzone med stor vandbelastning skal der altid være fald mod afløb. Uden for badeværelsets vådzone er kravet, at der ikke må være bagfald. Det konstaterede bagfald er uden for badeværelsets vandbelastede område. Den bygningssagkyndige skal medbringe et kort vaterpas og foretage stikprøvevis undersøgelse særligt, når der er forhold, som kunne indikere en fejlagtig konstruktion eller udførelse. Det kunne f.eks. være kalkaflejringer, hvor disse ikke burde være ol. Uden anvendelse af vaterpas var det umiddelbart ikke konstaterbart, at der var bagfald på gulvet ved døren. Afstanden fra badeværelsets bruseniche til området med bagfald gør, at det berørte område er uden for vådzone, og der vurderes ikke at have været konkrete indikationer eller forhold, som burde have skærpet BS' opmærksomhed på gulvets fald ved døren. Uden anvendelse af laser eller et langt vaterpas er der ikke umiddelbart konstaterbart at højdeforskellen ikke er mindst 30 mm, og det vurderes ej heller her, at der har været konkrete indikationer eller forhold, som burde have skærpet BS' opmærksomhed på højdeforskellen.
Ad 3. Fejl og forsømmelser	BS vurderes ikke at have begået fejl eller forsømmelse i dette punkt.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	-

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	-
Ad 3. Forbedringer	-
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser	Der har ikke været forligsdrøftelser om dette punkt.
Ad 3. Eventuelt	Intet.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Ydervægge, forsatsvægge	Huset er opført i 1890 med massive mure og pudsede facader. Der er efterfølgende monteret isolerede forsatsvægge på indvendige ydermure i huset. Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at fodpaneler var afmonterede i husets store stue. Ved besigtigelse af forsatsvæggene bag de tidligere fodpaneler kunne konstateres, at forsatsvæggene er udført med trærigler, isolering og OSB plader samt indvendig beklædning med et lag gips. Der kunne ikke ses monteret dampspærre i konstruktionen. Bag tidligere fodpaneler var der stedvise misfarvninger på bagvedliggende gips. Der kunne flere steder måles let forhøjet fugt ca. 15-19 % i træværk i forsatsvæggene i den store stue. I bagvedliggende murværk kunne måles væsentligt forhøjet fugt (op til 79 enheder på en skala fra 1-100). I værelse ved siden af stuen er der ikke foretaget destruktive indgreb, og værelsesvægge formodes derfor at fremstå som på tidspunktet for BS' besigtigelse. I værelset var der ingen synlige indikationer på fugtskader i forsatsvæggene. Der kunne også her måles let forhøjet fugt i fodpanel, ca. 15 %.
Ad 4. Konklusion	Den konstaterede fugt skønnes hovedsagelig at skyldes opstigende grundfugt fra sokkel op gennem de massive mure bag forsatsvæggene samt muligvis mangelfuld dampspærre i konstruktionen. Da der er foretaget demontering af dele af forsatsvæggene i stuen, er det ikke muligt at afgøre, om der har været tegn på skade eller fugt ved BS' besigtigelse af stuen. Ved besigtigelsen af tilstødende værelse var der ingen synlige tegn på skade eller forhold, som kunne indikere en skade. Det vurderes dog, at konstruktionen med ældre massiv mur og indvendig isoleret beklædning bør have givet anledning til skærpet opmærksomhed og eventuelt kontrolfugtmålinger. BS oplyser i skrivelse af 4. marts 2024 til DKBB, at <i>"ved min besigtigelse tilbage i august 2020 kunne der ikke måles forhøjet fugt i forsatsvægge"</i>. Der er i denne skønserklæring forudsat, at BS' oplysning om fugtmåling er korrekt, idet modsat ikke kan dokumenteres. BS har i tilstandsrapporten registreret de monterede forsatsvægge som følger: <i>"K1 Der er opsat indvendig forsatsvæg, med isolering på ydervæggene."</i>

	<i>Note: Der gøres generelt opmærksom på at der kan være øget vedligeholdelse af organisk materiale på forsatsvægge på ydervægge.”</i> Det må antages, at forsatsvæggens overflader ved en visuel besigtigelse på tidspunktet for BS' besigtigelse har set nogenlunde ud, som overfladerne i tilstødende værelse nu fremtræder. Når det tages i betragtning, at der ved BS' besigtigelse ikke har været synlige tegn på skader eller kunne måles forhøjet fugt, vurderes BS' registrering at være korrekt. Bemærkningen i noten er dog ikke fyldestgørende og i nogen grad misvisende.
Ad 4. Fejl og forsømmelser	BS burde have underbygget sin vurdering ved at notere, at der ikke kunne måles fugt i konstruktionen og eventuelt, hvad konsekvensen ville have været, hvis der var fugt i konstruktionen. BS' fejl i dette punkt vurderes at være af formel karakter.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	K1 Der er opsat indvendig forsatsvæg, med isolering på ydervæggene. <i>Note: Der kunne ved besigtigelsen ikke måles væsentligt forhøjet fugt i konstruktionen.</i>
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	-
Ad 4. Forbedringer	-
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser	Der har ikke været forligsdrøftelser om dette punkt.
Ad 4. Eventuelt	Intet.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. VELUX-vindue	Det kunne konstateres, at [REDACTED]-vinduer ikke er korrekt monteret i bølgeeternittag. Tag og [REDACTED]-vinduer vurderes ud fra oplysninger fra sælger i tilstandsrapporten at være monteret i ca. 2013. Den nederste del af vinduet med [REDACTED]-vinduets vinger og skørt er ikke lagt oven på tagpladerne som foreskrevet i monteringsvejledning fra leverandøren.
Ad 5. Konklusion	Der er ved besigtigelse fra åbent [REDACTED]-vindue umiddelbart konstaterbart, at vinduerne ikke er monteret i henhold til anvisninger fra leverandøren, og det vurderes, at forholdet vil kunne udgøre en risiko for fugtskade på underliggende konstruktioner. Der sås dog ingen tegn på følgeskade på underliggende konstruktioner. Forholdet er gældende for alle de monterede tagvinduer fra [REDACTED]. Der er monteret 5 stk. [REDACTED]-vinduer i husets tag.
Ad 5. Fejl og forsømmelser	Det vurderes, at BS burde have registreret fejlmonteringen, idet forholdene er umiddelbart konstaterbare ved en visuel gennemgang.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten	GUL Inddækning (vinger og skørt) ved den nederste del af husets tagvinduer er ikke monteret korrekt. Risiko: Det vurderes, at der med tiden kan opstå risiko for fugtskade på underliggende konstruktioner. Bemærkning: Der var ved besigtigelsen ingen synlige tegn på følgeskade.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Udbedring af fejlmontering af [REDACTED]-vinduer på 5 stk. vinduer vurderes at koste 28.000,00 kr. inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer	Da udbedring af fejlmonteringerne må betragtes som en reparation, er der ikke foretaget nedskrivninger for forbedringer.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser	Der har ikke været forligsdrøftelser om dette punkt.
Ad 5. Eventuelt	Intet.