

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17080

Besigtigelsesdato:	Onsdag den 15. november 2017 kl. 09:30
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Den bygningssagkyndiges tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Tallene i parentes, henfører til de af KK fremsendte klagepunkter.

1. Omfattende sætningsskader inde midt i huset. (1+2+3+4)
2. Forkert fald på gulvet, i badeværelset på 1. sal. (5+25)
3. Opsatte "bjælker" ved køkken, har en hældende underside. (6)
4. Angreb af råd i bærende søjler ved svalegangen mod vest. (7)
5. Konstruktionsangivelse af kælder/terrændæk er ikke korrekt. (8)
6. Flere omfattende revner i fundament, med videre forløb op i murværk. (9+11+12)
7. Flere omfattende revner i murværk. (10+15+16)
8. Hul i murværk ved el-dåse. (13)
9. Bærende bjælker for svalegang fører sin last ned på murede stik over døre. (14+20)
10. Skorsten har flere afskalninger. (17)
11. Løse polystyrenplader under udhæng. (18)
12. Taget i udestuen er utæt. (19)
13. Vindue i stueetagen ved trappe, er delvist nedbrudt. (21)
14. På gulv og loft ved svalegang, er der spor efter utætheder i taget. (22+23)
15. Der er indbygget et vindue i en væg ved badeværelset på 1. sal. (24)

	16. I skunk mod syd, er der en defekt dampspærre. (26) 17. Manglende gangbro i tagrummet. (27) 18. Utilstrækkelig ventilation i tagrummet. (28+29) 19. Forstærkninger af spær har kun få mellemunderstøtninger. (30) 20. I badeværelse i stueplan, er der revner mellem væg og gulv. (31) 21. Vægge i badeværelse, i stueplan, er ikke udført efter gældende regler. (32)
Klagers påstand:	1. Huset har omfattende sætninger, der bl.a. kan ses ved afstande mellem gulve og fodlister. Forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K1 – det burde have været UN. 2. Gulvet i badeværelset på 1. sal har forkert fald, og hælder dels ind mod centrum af huset, samt ud mod døren til gangen. Forholdet er ikke beskrevet tydeligt i tilstandsrapporten – burde fremgå med karakteren K3. 3. De opsatte "bjælker" ved køkken har en kraftig hældende underside, hvilket burde fremgå af tilstandsrapporten. 4. I tilstandsrapporten er der kun angivet 2 stolper med angreb af råd i bunden – der er tale om 4 søjler, der alle er angrebet af råd. 5. Det fremgår ikke af tilstandsrapportens materialeregistrering, at der er kælder, selvom sælger har oplyst at der er et ventileret hulrum. Oplysningen om et "terrændæk" er derfor forkert. 6. Der er flere omfattende revner i fundamentet, og flere steder med videre forløb op i murværket. Revnerne er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, men burde fremgå med enten karakteren K2 eller K3.

	7. Der er flere omfattende revner i murværk, bl.a. ved de murede stik over vinduer, samt ved en sålbænk. Revnerne er ikke tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten, men burde fremgå med karakteren K2. 8. Der er et hul i murværket ved en el-dåse, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, men burde fremgå med karakteren K2. 9. Bjælker for bæring af svalegangen, fører sine laster ned på nogle murede stik over nogle døre og vinduer. Forholdene er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde fremgå med karakteren UN. 10. Skorstenen har generelt flere afskalninger. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde fremgå med karakteren K2. 11. Under udhænget mod vest hænger der flere polystyrenplader. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde fremgå med karakteren K1. 12. Efter indflytning, har KK konstateret at taget i udestuen er utæt, men der fremgår ikke noget herom i tilstandsrapporten. 13. Vinduet i stueetagen, ved trappen til 1. sal, er delvist nedbrudt. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde fremgå med karakteren K2. 14. På gulv og loft ved svalegangen, kan der tydeligt konstateres spor, efter utætheder i taget. Forholdene er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde fremgå med karakteren K2. 15. I tidligere facade ved svalegang, er der fortsat et indbygget vindue, på trods af at der er indrettet baderum, på modsatte side af væggen. Dette kan påvirke fugtforholdene, og burde fremgå af tilstandsrapporten med karakteren K3.
--	---

	16. I skunken mod syd, er der en defekt dampspærre. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde fremgå med karakteren K3. 17. Der er ingen gangbro i tagrummet, men i tilstandsrapporten er der ikke taget forbehold, for en manglende besigtigelse af rummet. 18. Isoleringen ligger dels tæt til tagbelægningen, og der er ikke udført en ventileret rygning, hvorfor tagrums-ventilationen er utilstrækkelig. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde fremgå med karakteren K3. 19. Forstærkninger/påforinger af de eksisterende spær, har kun få mellem-understøtninger. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde fremgå med karakteren UN. 20. I badeværelset i stueetagen, er der revne mellem væg og gulv. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde fremgå med karakteren K3. 21. Væggene i badeværelse, i stueetagen, er ikke udført efter gældende regler, idet der er bemalede overflader. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde fremgå med karakteren K3. KK kræver en erstatning / udbedring af de enkelte forhold. Dog skal det bemærkes at der i klagepunkt 4 og 10, alene rettes krav mod selvriskoen på 5.100 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1-21. BB kan ikke anerkende de påberåbte mangler, og henviser til besigtigelsesrapporten fra ejerskifteforsikringen. Med henvisning til ovenstående, afvises samtlige klagepunkter

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin, ca. 10 grader. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et ældre stuehus, til nedlagt landbrug, opført i 1928. Stuehuset har i 1977 gennemgået en omfattende renovering, bl.a. er tagetagen, udnyttet til beboelse, og i den forbindelse er der indrettet badeværelse. Ifølge KK har huset igen i 1997, gennemgået en større renovering, bl.a. med nyt køkken, og større åbninger i de indvendige skillevægge. Badeværelse i stueplan er, ifølge KK, renoveret i ca. 2010. Taget er belagt med bølgeeternit, på ca. 40 graders hanebåndsspær. Facaderne er udført i massivt murværk, dog flere steder med en indvendig pladebeklædning.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

1. Omfattende sætningsskader inde midt i huset.

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Stueplan:

I stueplan er flere gulve skæve, bl.a. i baggangen mod sydvest, i køkken og i opholds-/ spisestue. Tendensen i køkkenet og opholds-/ spisestuen, er at skævhederne hælder ind mod midten af rummet, ca. omkring skorstenen (foto 5).

Det skal bemærkes at denne skorsten ikke længere er i brug, og således taget ned til under tag, hvor den er pakket ind i plastic.

Ved måling med 1 meter vaterpas, varierer skævhederne fra ca. 1-2,5 cm. Dog er der ca. 3,5 cm. skævhed i baggangen (foto 6).

I baggangen ses der udført et skab med skydelåger. I bunden ses skinnen, og en planke under denne, at være klodset op (foto 7).

En dør ind mod badeværelset (fra baggangen) binder i det øverste højre hjørne, og karm samt gerikter ses at være skæve, men dog med tætte samlinger (foto 8). På toppen af dørbladet, ses der tegn på afhøvling (foto 9).

Der ses generelt ikke revner på de indvendige skillevægge, eller forsatsvægge, dog ses tegn på en repareret revne i skillevæggen vendende ud mod badeværelset (foto 10).

1. sal:

På 1. sal er gulvene generelt skæve, og tendensen er den samme som i stueplan, hvor de hælder ind mod midten af huset.

Ved måling med 1 meter vaterpas, varierer skævhederne fra ca. 2-3,5 cm. (foto 11).

	Der ses generelt ikke revner langs vægge og lofter, dog er der en mindre afstand mellem en overside af væg/dørkarm, op mod loftet. Her ses noget fugemasse at være sprukket (foto 12). Omkring trappen, ind mod en skillevæg, ses der ligeledes lidt sprækker (foto 13).
Ad 1. Konklusion:	I den forrige tilstandsrapport (udført i 2003), er der under <i>sælgers øvrige bemærkninger vedr. fejl og mangler nævnt</i> følgende: <i>Hovedkloakledningen under stuehuset er fyldt op med beton i ca. 1985 og der er udført en ny hovedkloakledning omkring beboelsen.</i> <i>Arbejdet blev betalt af Hadsund Kommune, som også førte tilsyn.</i> <i>Umiddelbart efter opfyldningen af hovedkloakledningen har der været mindre sætninger af de indvendige vægge og af gulvene.</i> <i>Der er ingen bevægelser nu.</i> Af samme rapport fremgår følgende skade i pkt. 4.1. Døre: <i>(K1) I de indvendige døre er øverste dørkarme ikke vandrette og som følge af, at der har været en sætning ind mod midten af huset. I den indvendige dør mellem opholdsstuen og pejsestuen går dørbladet mod dørtrinet og døren kan reelt ikke lukkes og i den indvendige dør mellem baggangen og køkkenet er der en sprække foroven mellem dørbladet og dørkarmen.</i> <i>Note: Jeg vurderer, at sætningen kan være en følge af, at den tidligere hovedkloakledning, som lå inde under huset og i husets længderetning er blevet fyldt op med beton og der er ført en ny hovedkloakledning uden om huset.</i> <i>Jeg vurderer, at sætningen er stabiliseret og at der således ikke sker yderligere sætninger og bl.a. begrundet i, at der ikke er revner i tapetet.</i>

	Følgende skade i pkt. 6.1 Gulvkonstruktioner: <i>I pejsestuen og køkkenet er der fald af gulvene ind mod midten af den langsgående indvendige væg, og i opholdsstuen et fald ind mod midten af huset.</i> <i>Note: Jeg vurderer, at sætningen kan være en følge af, at den tidligere hovedkloakledning, som lå inde under huset og i husets længderetning er blevet fyldt op med beton og der er ført en ny hovedkloakledning uden om huset.</i> <i>Jeg vurderer, at sætningen er stabiliseret og at der således ikke sker yderligere sætninger og bl.a. begrundet i, at der ikke er revner i tapetet.</i> Følgende skade i pkt. 9.2 Vægkonstruktion/-beklædning (i vådrum): <i>I badeværelset i stueplan er der revnede vægfliser og revner i fugerne mellem vægfliserne på den indvendige væg mod pejsestuen og lidt på den indvendige væg mod køkkenet og på den indvendige væg mod baggangen.</i> <i>Note: Jeg vurderer, at sætningen kan være en følge af, at den tidligere hovedkloakledning, som lå inde under huset og i husets længderetning er blevet fyldt op med beton og der er ført en ny hovedkloakledning uden om huset.</i> <i>Jeg vurderer, at sætningen er stabiliseret og at der således ikke sker yderligere sætninger.</i> Med de nuværende iagttagelser, sammenholdt med de skader og oplysninger, der er beskrevet i en nu ca. 14 år gammel tilstandsrapport, så vurderes der ikke at være tale om aktive sætninger eller bevægelser af gulvene. De få sprækker der ses på 1. sal, ved trappen og over en dør/væg, kan være en følge af udtørringer, forkert anvendt fuger og ellers bevægelser i en trætrappe.
--	--

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB nævner under "følgende materiale forelå" bl.a. den tidligere udarbejdede tilstandsrapport fra 2003, der ret omfattende beskriver de skævheder ejendommen har, og baggrunden herfor. I tilstandsrapporten (udarbejdet af BB) er der, under pkt. 7.1 <i>Gulvkonstruktioner</i> anført: <i>(K1) Gulvene i køkken og stue er skæve, hælder.</i> Ydermere anføres der under pkt. 9.1 <i>Loffer/etageadskillelser</i>: <i>(K1) Gulvene på 1. sal er skæve, hælder.</i> Karakteren i begge forhold er <i>korrekte</i>, men skadesteksten er <i>mangelfuld</i>, og burde være suppleret med en forklarende note, særligt når BB forventes at kende til husets "historik" i forhold til hvorfor gulvene er skæve. Forholdene er dog omtalt, og på et omfang der vil oplyse forbrugeren fornuftigt, hvorfor det <i>ikke vurderes</i> at BB har lavet fejl eller forsømmelser. Det findes sandsynligt at forholdene har været synlige, i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen.
Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet, have været anført således: <i>Pkt. 7.1 Gulvkonstruktioner:</i> <i>(K1) Gulvene i stueplan, fremkommer generelt med skævheder, koncentreret i spisestue og køkken, hvor der er fald ind mod midten af bygningen.</i> <i>Note: Jf. den tidligere udarbejdede tilstandsrapport, har der, i ca. 1985, været udført omlægning af en hovedkloakledning, under huset, som i sin tid medførte en række sætninger. Det vurderes at disse sætninger er i ro, og forholdet har derfor primært kosmetisk og praktisk betydning.</i>

	<i>Pkt. 9.1 Lofter/etageadskillelser:</i> (K1) Gulvene på 1. sal fremkommer generelt med skævheder, koncentreret i området omkring trappe og værelser, med fald ind mod midten af bygningen. Som følge heraf ses lofterne i stueplan også med flere skævheder. Note: Som nævnt under pkt. 6.1. har der tidligere været udført en omlægning af hovedkloakledningen, som medførte nogle sætninger. Disse sætninger vurderes dog at være i ro, hvorfor skævhederne primært har kosmetiske og praktiske betydninger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Såfremt skævhederne i henholdsvis stueplan og på 1. sal skal udbedres, vil det kræve et ret så omfattende indgreb i konstruktionerne. Skønsmanden vil ikke kunne fastsætte en rimelig udbedringspris, uden at foretage større undersøgelser og evt. destruktive indgreb.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	2. Forkert fald på gulvet, i badeværelset på 1. sal.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	I badeværelset på 1. sal, er gulvet belagt med vinyl. Eneste bademulighed er i et badekar, løst opstillet på gulvet (foto 14). I hjørnet umiddelbart uden for badekarret, er der udført et gulvafløb. Ved måling med 1. meter vaterpas, falder gulvet herfra, ca. 3 cm. ned mod døren (foto 15). Ved døren er der en opkant på ca. 1,5 cm. Måler man til modsatte side, altså over mod skunkvæggen, falder gulvet ca. 1 cm. væk fra gulvafløbet.
Ad 2. Konklusion:	Ved badning i karret, kan det ikke udelukkes at der kommer vand ud på gulvet – derfor skal der være et gulvafløb. I det pågældende tilfælde, vil meget af det vand som måtte komme ud på gulvet, ikke løbe i gulvafløbet, men ud til siderne, og i værste fald, ud på gulvet i gangen. Et gulvafløb skal gerne være placeret, ca. 3 cm. under gulvet i det tilstødende rum – her er det placeret ca. 3 cm. over.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Jf. <i>Håndbogens</i> kap. 5.03.2, forventes det at den bygningssagkyndige, i vådrum, er særlig opmærksom på: <i>Fald mod gulvafløb i vandbelastet vådzone</i> I et vådrum, betragtes gulvet altid som en "vandbelastet zone", hvorfor BB skal forholde sig til faldet, der i dette tilfælde er så markant forkert, at det kan ses, uden brug af eksempelvis vaterpas.

	I tilstandsrapporten er der, under pkt. 9.1 <i>Loffer/etageadskillelser</i> anført: Gulvene på 1. sal er skæve, hælder. Skadesteksten beskriver nok at der er skævheder i gulvene på 1. sal (som også er behandlet i klagepunkt 1), men skader i vådrum skal nævnes særskilt, og kan umiddelbart ikke tolkes ud af skadesteksten. Forholdet om et forkert fald på gulvet i badeværelset på 1. sal er ikke nævnt i tilstandsrapporten, <i>hvilket er en fejl</i>.
Ad. 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet, have været anført således: (K3) Der er fald væk fra gulvafløbet i badeværelset på 1. sal – det vurderes at være placeret på rummets højeste sted. Note: Ved overløb fra badekarret, og ved almindelig vandspild på gulvet, vil vandet have meget svært ved at blive ledt til gulvafløbet, men risikerer i stedet, at blive ledt ud på gulvet i gangen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det nuværende vinyl på gulvet skal fjernes, og undergulvet ligeledes. Diverse sanitet og inventar skal demonteres (og genmonteres). Der udføres nyt fald på gulvet, og afløbet ændres, således det placeres på rummets laveste sted. Såfremt konstruktionen ikke tillader (evt. som følge af bjælkelagets dimension) at gulvet i badeværelset kommer til at ligge lavere end gulvet i gangen, skal der udføres en fornuftig opkant ved denne. Det vil være nødvendigt at foretage mindre malerreparationer ved afslutning. Arbejdet forventes at kunne udføres for ca. 35.000 kr. inkl. moms.

Ad 2. Forbedringer:	Det vides ikke præcist hvor gammelt den nuværende vinylbelægning på gulv og vægge er, men umiddelbart vurderes det at den ikke er fra 1977, men formentlig kun er en 4-5 år gammel. Med baggrund heri, og det at der vil kunne være farveforskel på en ny vinyl, og den der pt. sidder på væggene ved badekarret, vurderes udskiftningen ikke at medføre forbedringer.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>3. Opsatte "bjælker" ved køkken, har en hældende underside.</i>
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Ved en åbning på ca. 1,5 meter, mellem køkken og stue, er der ilagt en limtræs-bjælke, i etageadskillelsens bæreretning. Bjælken ses med en skævhed på ca. 2 cm, hældende fra syd mod nord (foto 16). Der er ikke tegn på at bjælken har flyttet sig siden den blev indbygget i, formentlig 1997, hvor køkkenet blev renoveret. Mellem spisestue og opholdsstue (i forlængelse af limtræsbjælken) ses en åbning i muren ligeledes at have en skævhed, dog hældende fra nord mod syd (foto 17).
Ad 3. Konklusion:	Bjælken ved køkkenet, er formodentlig lagt op under den oprindelige etageadskillelse, og følger den skævhed der har været. Det samme gør sig gældende for den bjælke / overligger der er ved åbningen mellem de 2 stuer. De indikerer begge, at huset har en skævhed, der hælder ind mod midten, som bl.a. er omtalt i klagepunkt 1. Skævhederne har alene kosmetisk betydning.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Bjælkernes skævheder er uden betydning, og kan henføres til de skævheder BB ellers nævner i tilstandsrapportens pkt. 7.1 og 9.1 (der henvises til klagepunkt 1). BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.

Ad. 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Der findes ikke anledning til at forholdet skal nævnes i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>4. Angreb af råd i bærende søjler ved svalegangen mod vest.</i>
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Søjlerne er alle blevet udbedret, hvorfor forholdet ikke kunne vurderes.
Ad 4. Konklusion:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Da forholdet er udbedret, kan det <i>ikke vurderes</i> om BB har lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>5. Konstruktionsangivelse af kælder/terrændæk er ikke korrekt.</i>
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Langs soklen er ses der flere steder, indmurede ventilationsriste (foto 18). Indvendigt i boligen, kunne der ikke registreres nogen lem til et evt. hulrum, kælder eller krybekælder.
Ad 5. Konklusion:	Af den tidligere udarbejdede tilstandsrapport, fra 2003, fremgår det af sælgers oplysninger (som havde boet i ejendommen i 37 år), og af konstruktionsoversigten, at der er en krybekælder, men at der ikke er adgang hertil. I tilstandsrapporten som BB udarbejder i 2016, fremgår det ligeledes af sælgers oplysninger (pkt. 5.1) at der er en kælder/krybekælder/ventileret hulrum. I forhold til om der er adgang hertil (pkt. 5.2), svarer sælger "nej" og uddyber, at der er et "ventileret hulrum". Ud fra de synlige riste i soklen, sammenholdt med sælgers oplysninger, tyder det på, at der er enten en krybekælder, eller et ventileret hulrum.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	BB nævner i konstruktionsoversigten (på side 19 af 19), at der er et "terrændæk", hvilket ikke er korrekt. Med de oplysninger der gives både i den forrige tilstandsrapport, og de nye oplysninger fra sælger, bør BB ikke være i tvivl om at der er en krybekælder eller et ventileret hulrum, dog uden adgang.

	Det skal dog bemærkes at afsnittet er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifte-forsikring. Oplysningerne kan <i>ikke betragtes som en garanti</i> for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning, hvorfor det <i>ikke</i> vurderes at BB har lavet nogle fejl eller forsømmelser.
Ad. 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde der under konstruktionsoplysninger, fremgå at der er et ventileret hulrum / krybekælder, uden adgang.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>6. Flere omfattende revner i fundament, med videre forløb op i murværk.</i>
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Huset rundt ses der enkelte revner i den pudsede og sortmalede sokkel. Ved nogle af disse revner, ses der sort maling, og tegn på udførte reparationer. Enkelte af revnerne, bl.a. mod øst, ses at have videre forløb op i murværket (foto 19).
Ad 6. Konklusion:	Fundamenter / sokler på ældre landhuse fra 1920'erne, blev kun sjældent ført til frosthøjde (90 cm. under terræn), hvorfor de ofte vil fremstå med revnedannelser, der vil kræve en løbende udbedring. Da der ses sort maling i revnerne, tyder meget på at der er tale om gamle revner, som er uden konstruktiv betydning for bygningens stabilitet. Revnernes størrelse, bl.a. mod øst, indikerer at bygningen på et tidspunkt har haft en større sætning, der dog nu vurderes at være i ro. Selvom revnerne løbende udbedres, må man forvente at de igen kan opstå.

Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Jf. <i>Håndbogens</i> kap. 5.03.2, forventes det at den bygningsagkyndige, ved fundamenter, er særlig opmærksom på: <i>Udførte reparationer af revner, som kan afdække, om revnerne er i ro eller om de er aktive, eller forsøgt camoufleret. Her skal dog sammenholdes med andre observationer af ydervæggen eventuelle revner, deformationer i bjælkelag/terrændæk, skæve gulve, revner i indvendige vægge, husets alder m.m. Så det er helhedsbilledet, der afgør om et sætningsproblem, er blevet camoufleret.</i> Ifølge bekendtgørelsen, falder følgende uden for bygningsgennemgangen: <i>påpegnning af sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder.</i> Revnerne her vil være forventelige for denne type ejendom, men da BB (som behandlet i klagepunkt 1) har observeret skævheder i både stueplan og på 1. sal, bør opmærksomheden henledes på en generel tidligere sætning, hvorfor revnerne i soklen <i>bør nævnes.</i> Det vurderes at forholdet har været synligt for BB, i stort set samme grad, da ejendommen besigtiges.
Ad. 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet, have været anført således: (K1) Huset rundt, ses der revner i den sortmalede sokkel – enkelte af dem har videre forløb op i murværket, bl.a. mod øst. Note: Revnerne er normale og forventelige for denne type ejendom, og det vurderes at flere af dem er opstået i forbindelse med nogle tidligere sætninger, der dog nu skønnes at være i ro. Efter udbedring kan der igen opstå tilsvarende revner.

Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Revnerne skal enkelte steder udbedes, således pudslaget omkring dem bankes af, og soklen pudses op på ny – partielt. Efterfølgende males de pudsede områder. Arbejdet forventes at kunne udføres for 4.500 kr. inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Idet soklen er ca. 90 år gammelt, fastsættes restværdien til 20 %, jf. Skafor's Levetidstabeller, Forsikring og Pension, oktober 2001. Der er anvendt tabellen for "udsat miljø" som følge af de sætninger der har været. $20 \% \times 4.500 \text{ kr.} = 900 \text{ kr.}$
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	7. Flere omfattende revner i murværk.
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Murværksfacaderne fremstår generelt med flere revnedannelser, dog særligt i fugerne. Det ses bl.a. mod nord under og over vinduerne, mod vest på gavlen ved svalegangen / altanen og mod øst over yderdøren, samt på gavlen (foto 20-22). Mod syd ses der kun ganske få revner, bl.a. ved en overligger over et højt vindue, tættest østgavlen. Indvendigt kunne der ikke konstateres nogle revner, som kunne relateres til de udvendige revnedannelser. Det skal dog bemærkes at der flere steder var opsat forsatsvægge indvendigt.
Ad 7. Konklusion:	Revnerne i murværket vurderes at være en kombination af nogle tidligere sætninger, og en ellers normal udvikling af et murværk, der er ca. 90 år gammelt. Det må forventes at murværk af denne type og alder, løbende vil fremstå med revnedannelser, der ofte opstår ved vinduesbrystninger og murede stik, idet disse steder er det "svageste" område på et murværk. Omfanget er dog på et niveau der vil kræve en udbedring, for at undgå en yderligere skadesudvikling.

Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Jf. <i>Håndbogens</i> kap. 5.03.2, forventes det at den bygningssagkyndige, i forbindelse med besigtigelse af ydervægge, er særlig opmærksom på: <i>Revner, deformationer og sætninger ved bygningens svage punkter over døre og mellem facader og skillevægge (svigt i bæreevne).</i> Ifølge bekendtgørelsen, falder følgende uden for bygningsgennemgangen: <i>påpegning af sædvanligt slid og ælde, som er normalt for bygninger af den pågældende alder.</i> I tilstandsrapporten er der, under pkt. 2.1 <i>Facader/gavle</i> anført: <i>(K2) Flere skrå revner i gavlen mod øst. Revner i det murede stik over fordøren. Note: Fugeafskalninger og revner i facader/gavle kan medføre vandindtrængen i murværk med risiko for yderligere beskadigelser til følge.</i> Skadesteksten er <i>mangelfuld</i>, idet revnerne på de resterende facader, ikke nævnes. Karakteren og noten er <i>korrekt</i>. Det findes sandsynligt at forholdene har været synlig, i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen.
Ad. 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet, have været anført således: <i>(K2) Murværksfacaderne fremstår generelt med trapperevner og i nogen grad løse fuger – ses bl.a. på gavlen mod øst, mod nord under vinduer og mod vest udfor badeværelset.</i> <i>Note: Et ældre murværk vil ofte fremstå med revner, og særligt i fuger, hvor et løbende vedligehold må forventes. Skaderne bør dog udbedres, for at undgå en yderligere udvikling, som f.eks. frostsprængninger mv.</i>

Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der skal foretages en partiel omfugning af facaderne mod syd, nord og vest – gavlen mod øst er ikke medtaget, idet denne er benævnt i tilstandsrapporten. Arbejdet forventes at kunne udføres for 25.000 kr. inkl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Idet murværket er ca. 90 år gammelt, fastsættes restværdien til 20 %, jf. Skafor's Levetidstabeller, Forsikring og Pension, oktober 2001. 20 % x 25.000 kr. = 5.000 kr.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>8. Hul i murværk ved el-dåse.</i>
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	På sydsiden ud for køkken (ved den overdækkede terrasse), er der monteret en udvendig el-dåse. Der ses samme sted ældre skruehuller, og ifølge KK er dåsen for nyligt skiftet, og flyttet til ny placering. Under dåsen ses der lidt manglende murværksfuge (foto 23).
Ad 8. Konklusion:	Da der er ændret i forholdet, er det ikke muligt at fastlægge hvor meget fuge der har manglet, på det tidspunkt BB besigtiger ejendommen. Der er dog her tale om et meget lille omfang, som kun har yderst begrænset betydning for murværket. Dette bl.a. med begrundelse i at området er under tag på den overdækkede terrasse.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Da der er ændret på forholdet, kan det <i>ikke vurderes</i> om BB har lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.

Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>9. Bærende bjælker for svalegang fører sin last ned på murede stik over døre.</i>
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Mod vest ses nogle bjælker, der skønnes at bære gulvet på den overliggende svalegang/altan, at være monteret over en dør og et vindue (foto 24+25) Ved begge bjælker ses der en stor bolt, samt nogle vinkler der er fastgjort på både bjælke og murværk/stik. Ved den ene bjælke (den indvendige) ses der en ganske hårfin revne i en lodret fuge ved det murede stik – ellers ses der ikke tegn på skader. Der ses afstand mellem bjælke og murværk – bjælken er således stødt ind mod muren.
Ad 9. Konklusion:	Det vurderes at bjælkerne, og bæringen af disse, er udført i forbindelse med tagetagen i 1977. Umiddelbart vurderes det at bjælkerne er fastgjort ved hjælp af den gevindstang og bolt der kan ses. Vinklerne kan være monteret for at styre bjælken sidevejs. Da der endnu ikke er tegn på skader, der kan indikere en konstruktionsfejl, vurderes forholdet at være uden betydning.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke tale om en skade, og BB kan ikke vurdere hvordan fastgørelsen ellers er udført. BB har således <i>ikke</i> udført fejl eller forsømmelser.

Ad. 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Der findes ikke anledning til at forholdet skal nævnes i tilstandsrapporten.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>10. Skorsten har flere afskalninger.</i>
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	Den murede skorsten, har over tag enkelte afskallede sten, og lidt udfaldne murværksfuger (foto 26). På nordsiden ses murværket at være omfuget.
Ad 10. Konklusion:	De afskallede sten, og de udfaldne murværksfuger, vil medføre en fugtindtrængen, og dermed risiko for bl.a. frostsprængninger. Forholdet vurderes at have været synligt, da BB besigtiger ejendommen.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	BB skal i forbindelse med besigtigelse af bl.a. tagoverfladen, iagttage eventuelle skader på og omkring skorstenen. Ældre murede skorstene vil typisk fremstå med afskalninger og udfaldne fuger, hvorfor det forventes at BB er særligt opmærksom herpå. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten <i>hvilket er en fejl</i>.
Ad. 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet, have været anført således: (K2) Den murede skorsten fremstår over tag med enkelte afskallede sten, samt løse og udfaldne murværksfuger. Note: En udbedring er nødvendig, for at undgå yderligere skadesudvikling, som bl.a. frostsprængninger.

Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der skal skiftes enkelte mursten, og foretages en delvis omfugning. Arbejdet kan udføres for ca. 4.500 kr. inkl. moms. I forbindelse med arbejdet, skal der udføres et skorstensstillads. Udgiften hertil er ca. 1.000 kr. inkl. moms.
Ad 10. Forbedringer:	Idet murværket er ca. 90 år gammelt, fastsættes restværdien til 20 %, jf. Skafor's Levetidstabeller, Forsikring og Pension, oktober 2001. $20 \% \times 4.500 \text{ kr.} = 900 \text{ kr.}$ Der beregnes ikke forbedring af omkostningen til stillads.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 10. Eventuelt:	Det bemærkes at forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen, dog med tillæg af selvrisko på 5.100 kr.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

11. Løse polystyrenplader under udhæng

Ad 11. Der kunne konstateres følgende:

Mod vest er en tidligere overdækket terrasse, inddraget som en del af boligen.

Taget er udført med bjælkespær, med et mindre udhæng langs facaderne. Der er ikke opsat nogen egentlig underbeklædning langs udhænget (foto 27).

Under udhænget mod vest, ses der opsat nogle polystyrenplader. En enkelt af disse er dog pillet ned af KK, da den ofte fald ned. Over denne ses der noget løst plastic, der evt. kan være dampspærren. Denne vil i så fald være placeret på den "kolde side" hvilket er forkert (foto 28).

Det vides ikke hvorfor pladerne er monteret, men en mulighed er at de skal modvirke noget træk indvendigt langs loftet (som en slags "vindplade").

Ved de 2 gavle, ses der en "krydslægtning", hvilket tyder på at tagkonstruktionen er ventileret fra gavl til gavl.

Indvendigt kunne der ikke ses tegn på skader.

Ad 11. Konklusion:

Løsningen forekommer lidt interimistisk, og er ikke en gængs løsning. Der er dog ikke tale om en egentlig skade, men mere om en større mangel ved den udførte konstruktion.

Der burde i stedet for være afsluttet med en reel underbeklædning i form af evt. plader eller brædder, således husmår, hvepse mv. forhindres adgang til konstruktionerne.

Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Selvom de opsatte polystyrenplader, reelt ikke er en skade, så er det ikke en korrekt håndværksmæssig løsning, og dette kombineret med en generel manglende underbeklædning ved gavlene, gør at BB bør nævne forholdet. Forholdet er ikke nævnt, <i>hvilket er en fejl</i>. Det vurderes at forholdet har været synligt for BB, i stort set samme grad, da ejendommen besigtiges.
Ad. 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet have været anført således: (K2) Underbeklædning langs taget på udestuen, består dels af opsatte polystyrenplader, og mangler helt langs gavlene. Note: Løsningen er ikke håndværksmæssig korrekt, og kan bl.a. medføre at fugle mv. lettere kan komme ind i konstruktionerne – især ved gavlene.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der kan opsættes en underbeklædning, i form af nogle høvlede brædder, der opsættes med ca. 5 mm mellemrum (for ventilation). Arbejdet forventes at kunne udføres for ca. 6.000 kr. inkl. moms. Der er ikke medregnet udgifter til eventuelle vindplader langs isoleringen, idet BB ikke har kunne se hvorvidt disse manglede. Ydermere er der ikke medregnet nogen form for opretning / flytning af dampspærren, idet denne også har været skjult for BB.
Ad 11. Forbedringer:	Arbejdet skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.

Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
-------------------	---------------------

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	12. Taget i udestuen er utæt.
Ad 12. Der kunne konstateres følgende:	Ved overgang mellem det flade loft og det skrå loft i udestuen mod vest, har KK oplyst at der kommer vand ind. Der kunne dog ikke ses nogle fugtskjolder på hverken loft eller gulv (foto 29). Udvendigt er taget over det skrå loft, belagt med tagpap. Ved overgangen ind mod beklædningen på gavlen, og det der danner tag over det flade loft, ses tagpappet at være fastgjort med papsøm (foto 30).
Ad 12. Konklusion:	Såfremt tagpap fastgøres med sømning, skal sømmene dækkes af et ekstra lag tagpap, idet sømmene kan medføre utætheder. Løsningen her er ikke byggeteknisk korrekt, og der vil kunne trænge vand ned ved sømmene, og videre ned i de underliggende konstruktioner. Der kan som sådan godt kun anvendes tagpap som inddækning, men den skal være ført godt op bag ved beklædningen, og fastgørelsen skal være tæt.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Jf. Håndbogens kap. 5.03.2 forventes det at den bygningssagkyndige er opmærksom på inddækninger ved tage og tagkonstruktioner. Denne inddækning er ikke udført korrekt, idet fastgørelsen med søm, vil kunne medføre indtrængen af vand og fugt. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten <i>hvilket er en fejl</i>.

Ad. 12. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet have været anført således: (K3) Langs gavlbeklædningen mod øst, over udestuens tag, ses tagpappen at være fastgjort med papsøm. Note: Der vil, ved de enkelte søm, være risiko for at fugt og vand kan trænge ned i konstruktionen, hvilket kan give skader på bl.a. spær og loft.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der skal brændes et ekstra lag tagpap over sømmene, alternativt kan de lukkes med en egnet tagtjære. Arbejdet vurderes at kunne udføres for 2.000 kr. inkl. moms.
Ad 12. Forbedringer:	Idet der alene er tale om en reparation, og ikke en egentlig udskiftning, vurderes arbejdet ikke at påføre forbedringer.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 12. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>13. Vindue i stueetagen ved trappe, er delvist nedbrudt.</i>
Ad 13. Der kunne konstateres følgende:	Et højt smalt vindue i træ, mod syd tættest gavlen mod vest, fremstår ind- og udvendigt med mangelfuld malerbehandling, dog særligt nederst, og på glaslister (foto 31+32). Der kunne ikke konstateres angreb af råd. Generelt huset rundt er der nyere vinduer og døre, overvejende udført i PVC.
Ad 13. Konklusion:	Der er tale om et naturligt forhold for et sydvendt vindue, der udvendigt ofte er solpåvirket. Dette kræver typisk årligt vedligehold med maling. De indvendige afskalninger vurderes at stamme fra kondens.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Der vil ske meget med et sydvendt trævindue på 1,5 år, hvorfor det ikke kan fastlægges om omfanget har været på samme niveau, da BB besigtiger ejendommen. Det vurderes <i>ikke</i> at BB har lavet nogle fejl eller forsømmelser.
Ad. 13. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Såfremt forholdet ville have været synligt, i samme grad som nu, burde forholdet have været anført således i tilstandsrapporten: (K1) Det høje trævindue mod syd, ved siden af trappen til 1. sal, fremstår ind- og udvendigt med malerafskalninger. Note: Stikprøvevis, kunne der ikke findes angreb af råd.

Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 13. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>14. På gulv og loft ved svalegang, er der spor efter utætheder i taget.</i>
Ad 14. Der kunne konstateres følgende:	Mod vest er en tidligere altan nu lukket med beklædning og vinduer. Som underbeklædning er der opsat høvlede brædder med mellemrum, og bag ved dem ses der en vindpap. Enkelte steder ses der nogle fugtskjolder (foto 33). Der er ikke målt unormalt fugtindhold ved skjolderne, eller i brædderne generelt. På gulvet er der udlagt masoniteplader. Disse fremstår med nogle skjolder, men her er der heller ikke målt forhøjet fugt (foto 34). Rummet fremstår uden varme, og ydervæggen, er udført uden isolering.
Ad 14. Konklusion:	Skjolderne på underbeklædningen vurderes at stamme fra evt. tidligere utætheder, eller kondens, slagregn mv. Den samme årsag vurderes at være gældende for skjolderne på gulvet, dog synes nogle af skjolderne at være rester af maling.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Der er alene tale om kosmetiske forhold, som er uden betydning for overfladerne. Det kunne dog tyde på nogle utætheder, hvorfor forholdet <i>bør nævnes</i>.
Ad. 14. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport kunne forholdet, <i>som en forbrugeroplysning</i> , have været anført således:

	(K0) På underbeklædningen og gulvplader, ved den vestvendte svalegang/altan, ses der en del fugtskjolder og malerpletter. Note: Skjolderne er tørre, og vurderes at stamme fra evt. tidligere utætheder i taget, kondens eller slagregn, fra før rummet blev lukket.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 14. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 14. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>15. Der er indbygget et vindue i en væg ved badeværelset på 1. sal.</i>
Ad 15. Der kunne konstateres følgende:	Udvendigt mod vest, på det der formodes at være en tidligere altan, men som nu er lukket med beklædning og vinduer, ses der et vindue ud for badeværelset på 1. sal (foto 35). Der kan anes en mineraluld bag ved termoruden. Langs karm og ramme, er der foretaget en tætning med fugemasse. Indvendigt i badeværelset, er der opsat en forsatsvæg, der formodes at være beklædt med gipsplader. Der kunne ikke måles fugt i væggen, på modsatte side af vinduet.
Ad 15. Konklusion:	Løsningen forekommer ikke helt håndværksmæssig korrekt, idet vinduet nok burde have været lukket med murværk udvendigt, men har reelt ikke nogen betydning for konstruktionen som helhed.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke tale om en skade, men mere en lidt underlig løsning, som alene har kosmetisk betydning. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.
Ad. 15. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Der findes ikke anledning til at forholdet skal nævnes i tilstandsrapporten.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.

Ad 15. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 15. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>16. I skunk mod syd, er der en defekt dampspærre.</i>
Ad 16. Der kunne konstateres følgende:	Mod syd, i skunken udfor trapperepos, ses der opsat alukraft som dampspærre. I samme skunk ses der udført en plastdampspærre omkring væggen til badeværelset (36). Alukraften fremstår dels med lidt gabende overlæg, og mindre huller. I nogle områder mangler den helt (foto 37). Der var ikke tegn på skader på de omkringliggende konstruktioner, og der kunne heller ikke måles forhøjet fugt.
Ad 16. Konklusion:	Da tagetagen blev udført, i 1977, var det almindeligt at benytte en alukraft som dampspærre. Ofte ses disse at fremstå med mindre huller. Såfremt en dampspærre, enten mangler, eller fremstår med defekter, vil der være risiko for at boligens fugt, kan trænge ud i konstruktionerne, og medføre eksempelvis rådskeer. Da forholdet formodentlig har eksisteret i adskillige år, og da der endnu ikke er tegn på skader, vurderes forholdet at have mindre betydning.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Jf. Håndbogen kap. 4.04 (skadesbegrebet) forventes det at den bygningssagkyndige registrerer åbenlyse konstruktionsfejl. Hvis den bygningssagkyndige vurderer, at der ikke er problemer forbundet med fejlen eller fejlene, skal begrundelsen skrives i en note.

	I dette tilfælde er det tydeligt at den opsatte alukraft har mangler, men dog på et sådant omfang, at det vil have mindre betydning for konstruktionen. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, <i>hvilket er en fejl</i>. Det vurderes at forholdet har været synligt for BB, i stort set samme grad, da ejendommen besigtiges.
Ad. 16. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet, have været anført således: (K1) Den opsatte alukraft, i skunken mod syd, fremstår med mindre huller og defekter. Note: Alukraften blev tidligere anvendt som dampspærre, og skal være intakt for at undgå fugtskader. Det vurderes dog at forholdet har eksisteret i adskillige år, og da der pt. ikke ses tegn på skader, vurderes forholdet at have mindre betydning.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	De mindre huller mv. kan repareres og tættes for ca. 2.000 kr. inkl. moms.
Ad 16. Forbedringer:	Arbejdet skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 16. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	17. Manglende gangbro i tagrummet.
Ad 17. Der kunne konstateres følgende:	Tagrummet er udført uden gangbro, og som følge heraf, vil man skulle træde på oversiden, af de enkelte synlige hanebånd der er i tagrummet (foto 38). Som følge af den manglende gangbro, kunne SS ikke besigtige tagrummet fuldt ud, men der er et fornuftigt udsyn, via en opstillet stige ved loftlemmen. Denne er placeret ca. midt i tagrummet. En skorsten på østsiden (der er nedtaget til under tag) besværliggør dog udsynet til den østlige halvdel af tagrummet.
Ad 17. Konklusion:	Jf. <i>Håndbogens</i> kap. 5.02.2.3, skal den bygningssagkyndige notere, hvis en bygningsdel, der normalt er tilgængelig for besigtigelse, ikke kan besigtiges fuldt ud, evt. som følge af manglende gangbro. Der står dog følgende om en manglende gangbro: <i>Loftsrum uden gangbro medfører normalt, at det er forbundet med fare at færdes på området, og rummet betragtes derfor som utilgængeligt...</i> I dette tilfælde vil den manglende gangbro besværliggøre inspektionen af tagrummet, og SS har alene kunne besigtige rummet via stige, i en afstand på ca. 3 meter fra loftslemmen. Ud over en besværlig inspektion, vil isoleringen i tagrummet ofte beskadiges, hvis det bliver nødvendigt at kravle på hanebånd mv.

Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Det er op til den bygningssagkyndige at vurdere hvorvidt et evt. forbehold for manglende besigtigelse, af f.eks. tagrum, skal nævnes og beskrives. I dette tilfælde burde BB tage et forbehold for besigtigelsen af tagrummet, og ydermere nævne den manglende gangbro, i tilstandsrapporten. Der er hverken taget forbehold for begrænset besigtigelse, eller nævnt at gangbroen mangler <i>hvilket er en fejl</i>.
Ad. 17. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet have været anført således: (K1) Der er ikke udført en fast gangbro i tagrummet. Note: Besværliggør en fuld inspektion af rummet, og kan ydermere medføre, at den udlagte isolering vil blive ødelagt ved færdsel herpå. Foruden skaden burde BB nævne følgende, i forhold til bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som ikke kunne besigtiges: Tagrummet er alene besigtiget fra loftlemmen, placeret i det midterste nordlige værelse, i en afstand på ca. 3 meter fra lemmen, idet der ikke er udført nogen reel fast gangbro.
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En gangbro, vil kunne udføres for ca. 5.000 kr. inkl. moms.
Ad 17. Forbedringer:	Arbejdet skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 17. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

18. Utilstrækkelig ventilation i tagrummet.

Ad 18. Der kunne konstateres følgende:

Isoleringen i tagrummet ligger generelt lidt rodet, og enkelte steder er den tæt på undersiden af eternitbølgepladerne. Umiddelbart synes der at være fornuftig afstand mellem plader og isolering, ned langs skråvægge (foto 39).

Der fornemmes en stillestående luft, og ved stikprøvevis fugtmåling, i området omkring loftlemmen, blev der flere steder målt forhøjet fugt (foto 40).

E enkelte steder mod nord, var der en del hvide skjolder på undersiden af tagrummet.

Underbeklædningen udvendigt, er udført med eternitplader, hvor der stort set ikke er udført nogen form for ventilationsspalte (foto 41).

Ved bunden af tagpladerne, og langs rygningplader, er der tætnet med skumbølgeklodser (foto 42).

Loftlemmen, er delt udført uden isolering og tætningslister (foto 43).

Det skal bemærkes at SS kun har besigtiget tagrummet, i en afstand på ca. 3 meter fra loftlemmen, idet der ikke er udført gangbro. Der vil derfor kunne være skader, som BB ikke har kunne registrere.

Ad 18. Konklusion:

Tagrumsventilationen vurderes at være for ringe, og vil kunne medføre fugtskader på spær, lægter og tagplader.

	Den begrænsede, eller stort set ingen, luftspalte langs underbeklædningen, kombineret med de anvendte skumbølgeklodser langs de nederste bølgeplader, gør at der ikke kan komme luft ind i tagrummet. Selvom der skabes en bedre mulighed for luft ved udhæng / tagfod, så bør isoleringen i tagrummet også tilrettes, således der er frit mellem tagplader og isolering. Forholdet har formodentlig eksisteret i mange år, men der bør skabes en bedre ventilation, for at undgå en yderligere skadesudvikling. Den udførte loftlem, vurderes at have en medvirkende årsag til det forhøjede fugtniveau i tagrummet, idet varm luft fra boligen, vil kunne trænge op i tagrummet, og derved danne kondens.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Jf. <i>Håndbogens</i> kap. 5.03.2, forventes det at den bygningssagkyndige, i tagrum, er særlig opmærksom på: <i>Utilstrækkelig eller manglende ventilation i konstruktionen, når det vurderes, at der er tegn på skade, eller der er nærliggende risiko for, at der opstår en skade.</i> Ydermere forventes det jf. samme afsnit, at den bygningssagkyndige er opmærksom på <i>Kondensproblematik, når det vurderes, at der er tegn på skade, eller der er nærliggende risiko for, at der opstår en skade</i> Forholdene, for så vidt angår ventilation og loftlem, er ikke nævnt i tilstandsrapporten, <i>hvilket er en fejl.</i> Det vurderes at forholdet har været synligt for BB, i stort set samme grad, da ejendommen besigtiges. Dog kan fugtniveauet have været mindre, idet besigtigelsen blev foretaget i juni måned.

Ad. 18. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdene have været anført således: (K3) Tagrumsventilationen er utilstrækkelig, bl.a. måles der forhøjet fugt på spær og lægter, og der ses hvide skjolder på undersiden af flere tagplader. Note: Langs udhænget er der dels ingen luftspalte, og der er tætnet med skumklodser. Dette i kombination, gør at tagkonstruktionen ikke bliver ventileret tilstrækkeligt. En bedre ventilation af tagrummet bør udføres, for at undgå yderligere skadesudvikling. (K3) Loftlemmen er udført uden isolering og tætningslister. Note: Der vil være risiko for opstigning af varm luft fra boligen, der kan give fugtskader i tagkonstruktionen.
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	De nuværende skumbølgeklodser langs tagfoden skal skiftes til en ventilationsklods i plast. Isoleringen skal, i tagrummet, tilrettes mod tagpladerne. Derudover kan der isættes et par ventilationshætter i tagfladen – alternativt i rygningspladerne. Loftlemmen skal isoleres, og der skal monteres tætningslister langs karmen. Arbejdet forventes at kunne udføres for ca. 15.000 kr. inkl. moms. I forbindelse med arbejdet skal der opsættes et stillads langs udhæng/tagfod – dette vurderes at koste ca. 3.000 kr. inkl. moms.
Ad 18. Forbedringer:	Idet der alene er tale om en reparation, og ikke en egentlig udskiftning, vurderes arbejdet ikke at påføre forbedringer.
Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 18. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>19. Forstærkninger af spær har kun få mellemunderstøtninger.</i>
Ad 19. Der kunne konstateres følgende:	I tagrummet ses der udført nogle påforinger af de oprindelige hanebåndsspær. Enkelte steder er der udført nogle "lasker" og nogle understøtninger (foto 44). Der ses ikke nogle tegn på skader, eller tegn på svigt i tagkonstruktionen som helhed. Som følge af en manglende gangbro, er tagrummet dog kun besigtiget fra loftlemmen, i en afstand på ca. 3 meter herfra.
Ad 19. Konklusion:	Jf. <i>Håndbogens</i> kap. 5.03.2, forventes det at den bygningssagkyndige er særlig opmærksom på <i>Konstruktive ændringer i forhold til den oprindelige konstruktion, når det vurderes, at der er tegn på skade, eller der er nærliggende risiko for, at en skade opstår.</i> Påforingerne er formentlig udført tilbage i 1977, hvor tagetagen blev opført. Da der endnu ikke ses tegn på skader eller deformationer, vurderes der ikke at være risiko herfor, og forholdet vurderes dermed ikke at have nogen form for konstruktiv betydning.
Ad 19. Fejl og forsømmelser:	Da der ikke kan konstateres nogle skader, og konstruktionen formentlig har stået siden 1977, kan forholdet ikke forventes nævnt i en tilstandsrapport. BB har således <i>ikke</i> lavet fejl eller forsømmelser.

Ad. 19. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Der findes ikke anledning til at forholdet skal nævnes i tilstandsrapporten.
Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 19. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 19. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 19. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>20. I badeværelse i stueplan, er der revner mellem væg og gulv.</i>
Ad 20. Der kunne konstateres følgende:	Langs gulvklinter og vægge, i det lille badeværelse i stueplan, ses der enkelte steder ganske lidt fugeslip, bl.a. i området foran gulvafløbet, i hjørnet af bruseområdet og langs væggen ud mod gangen (foto 45+46). Der var ikke tegn på følgeskader ved de tilstødende rum, som evt. kunne indikere utætheder.
Ad 20. Konklusion:	Da rummet er meget lille, må der ved anvendelse af rummet, forventes vand på store dele af gulvet, hvorfor alle fugerne langs gulv og væg skal være intakte. Ifølge KK er rummet renoveret i 2010, hvorfor der muligvis er anvendt vådrumssikring – dette kan dog ikke fastlægges. En vådrumssikring vil sikre at der ikke trænger fugt ind i de bagvedliggende konstruktioner, såfremt der måtte komme mindre utætheder i eks. gummifuger. Gummifuger har ofte en tendens til at slippe, alt afhængig af deres kvalitet.
Ad 20. Fejl og forsømmelser:	Omfanget er så begrænset, at det ikke kan fastlægges, hvorvidt det har været synligt for BB, på det tidspunkt ejendommen besigtiges. Det vurderes <i>ikke</i> at BB har lavet nogle fejl eller forsømmelser.

Ad. 20. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet, <i>såfremt det havde været synligt</i>, have været anført således: (K3) Der ses mindre fugeslip mellem gulv og væg, i badeværelset i stueplan, bl.a. i hjørnet af bruseområdet, og foran gulvafløb Note: Det vides ikke om der er anvendt vådrumstætning, hvorfor forholdet vil kunne medføre fugtskader på de bagvedliggende konstruktioner.
Ad 20. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fugerne kan udbedres for ca. 1.000 kr. inkl. moms.
Ad 20. Forbedringer:	Erfaringsmæssigt skal gummifuger tilses ca. 1 gang årligt, og må forventes udskiftet ca. hvert 5. år. Da fugerne her er ca. 7 år gamle, er der tale om 100 % forbedring.
Ad 20. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 20. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>21. Vægge i badeværelse, i stueplan, er ikke udført efter gældende regler.</i>
Ad 21. Der kunne konstateres følgende:	Væggene i badeværelset, beliggende i stueplan, er bemalede, med en lidt "rugflet" overflade (foto 47). Enkelte steder, bl.a. i bruseområdet, ses der lidt revnedannelser i overfladen (foto 48). På modsatte side af væggen i bruseområdet, fornemmes der lidt løst glasvæv, hvilket kan indikere en fugtindtrængen, formodentlig fra revnerne.
Ad 21. Konklusion:	Når et vådrum er under 3,25 m² (dette rum er ca. 2,5 m²), skal hele rummet betragtes som "vådzone", og overfladerne skal være godkendt til formålet. Der findes ifølge Danske Malermestre, ikke nogen godkendt malerbehandling, af vægoverflader i vådzone. Overfladerne er dermed ikke egnede, og vil kunne medføre fugtindtrængen til vægkonstruktionerne – især når der er revnedannelser.
Ad 21. Fejl og forsømmelser:	Da overfladerne ikke er egnede, og ydermere fremstår med revnedannelser, skal BB nævne forholdet i tilstandsrapporten. Forholdet er ikke nævnt <i>hvilket er en fejl</i>. Det vurderes at forholdet har været synligt for BB, i stort set samme grad, da ejendommen besigtiges.

Ad. 21. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet have været anført således: (K3) Vægoverfladerne i badeværelset i stueplan, er bemalede, og fremstår med mindre revnedannelser. Note: Bemalede vægge i vådzone er ikke egnede eller godkendte, hvorfor forholdet vil kunne medføre fugtskader på de bagvedliggende konstruktioner.
Ad 21. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	De nuværende overflader skal afrenses, pudses, og påføres vådrumsmembran. Der skal opsættes vægfliser, fra gulv til loft, på alle vægge. Arbejdet, inkl. materialer, forventes at kunne udføres for ca. 11.500 kr. inkl. moms.
Ad 21. Forbedringer:	Arbejdet skønnes ikke at påføre forbedringer.
Ad 21. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 21. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.