

**Oversigt over klagepunkter:**

1. Utæthed i tagdækning
2. Revner i indervægge
3. Gulv i stue

**Klagers påstand:**

1. Utæthed i tagdækning

Skotrenden er utæt. I xx 2005 dryppede der vand ned fra loftet i stuen under skotrenden. Indklager har på dette tidspunkt set, at der løb vand ned ad undersiden af underbeklædningen på skotrenden.

Der mangler understrykning på tagsten.

Indklager konstaterede i xx 2005, at der dryppede vand ned fra undersiden af tagstenene. Indklager mener, at dette skyldes kondens som følge af utilstrækkelig ventilation i tagrummet.

Rygningssten på grater dækker ikke tagstenene i tilstrækkelig grad, således at der ses lys udefra, og således at der trænger fygesne ind i tagrummet.

Problemer med skotrenden og mangelfuld ventilation i tagrummet betales af ejerskifteforsikring. Indklager kræver selvrisiko på kr. 10.000,00 betalt af indklagede.

2. Revner i indervægge

På overtagelsestidspunktet den xx.xx. 2005 var der en vandret revne i en fuge i væggen mellem soveværelse og badeværelse. Denne revne er repareret efter overtagelsen.

Der er ligeledes en revne samme sted i væggen, som er synlig i badeværelset. Denne revne konstaterede indklaget sidst på året 2005.

I indervæg i bryggers er der en vandret revne. Denne revne konstaterede indklaget sidst på året 2005.

På overtagelsestidspunktet var der en revne over en murbue ved stuen. Denne revne er repareret efter overtagelsen.

### 3. Gulv i stue

Undergulv i stue vibrerer, hvis man hopper på gulvet. Der er hulrum under gulvet.

## **Den bygningssagkyndiges forklaring:**

### 1. Utæthed i tagdækning

Vandindtrængning ved skotrenden er et problem, der er opstået efter udarbejdelse af tilstandsrapporten i xx 2005.

Utæthed ved rygningsssten ved grater ved valme burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Indklagede har tilbudt at betale udgift til udbedring.

Understrygning mangler i et meget lille omfang, som ikke skønnes at give risiko for utætheder.

Ventilation i tagrummet skønnes at være tilstrækkelig. I vinterperioden er der periodevis kondens på tilsvarende tagsten i tilsvarende bygninger.

### 2. Revner i indervægge

De revner, som var i huset, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, er beskrevet i denne. Øvrige revner er opstået på et senere tidspunkt.

### 3. Gulv i stue

Indklagede har ikke bemærkninger  
angående gulv i stue.

#### **Vejret på besigtigelsestidspunktet:**

. Det var klart og godt. Temperaturen var omkring  
frysepunktet.

**Øvrige forhold:** Ingen bemærkninger.

# Skønsmandens erklæring

## Betegnelse

## Bemærkninger

### Ad 1.

I stuen er der en fugtstribe på væg over muråbning, under skotrende. Dette sted ses på foto nr. 1, men fugtstriben er så svag, at den ikke ses på dette foto.

Skotrenden ses udefra på foto nr. 2 og 3. Mørtel mellem tagsten og skotrende er ført frem til de afskårne kanter på tagstenene.

På underbeklædningen er der fugtskjolder svarende til det, der normalt ses på halvdelen af alle skotrender.

Det kan ikke udelukkes, at vandindtrængning i xx 2005 delvis skyldes, at mørtel mellem tagsten og skotrende er ført frem til de afskårne kanter på tagstenene. Det er dog mere sandsynligt, at vandindtrængningen skyldes en utæthed i zinkskotrenden.

Det er umuligt på det foreliggende grundlag at vurdere, om der i xx 2005 var tegn på vandindtrængning ved skotrenden.

Der mangler understrygning på tagsten i mindre omfang. Det er ikke sikkert, at dette medfører vandindtrængning, men det burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Rygningssten på grater dækker ikke tagstenene i tilstrækkelig grad. Dette burde være beskrevet i tilstandsrapporten.

Der kommer sandsynligvis periodevis fygesne ind i tagrummet ved såvel rygningssten som andre steder. Dette hus og stort set alle andre huse i Danmark er bygget således, at der kan komme fygesne ind i tagrum.

På grundlag af den givne forklaring skønnes, at der i det mindste er dryppet vand ned fra undersiden af tagstenene i xx 2005. Den xx 2006 var der ikke kondens eller rim som følge af kondens på undersiden af tagstenene. Det er ikke på det foreliggende grundlag muligt at vurdere, hvad der er årsagen til problemet. Afklaring af årsagen forudsætter, at tagrummet holdes

under observation i en længere periode, således at problemet kan ses en eller flere gange, når det findes.

Det skønnes, at ventilationsåbningerne i tagrummet overstiger kravet i bygningsreglementet på 1/500 del af tagrummets areal, og at åbningerne har en tilstrækkelig jævn fordeling. Det er derfor ikke sandsynligt, at yderligere ventilation vil afhjælpe problemet.

Såfremt problemet delvis skyldes manglende understrygning er dette kun en meget lille del af årsagen.

Det kan ikke udelukkes, at problemet skyldes, at der trænger regnvand gennem tagstenene, men det er umuligt at afklare på det foreliggende grundlag.

I den udstrækning der i xx 2005 kunne konstateres skader eller nærliggende risiko for skader som foranstående, skulle disse have karakteren K3.

#### **Ad 1. Konklusion:**

Det skønnes, at der er en utæthed i zinkskotrenden.

Enkelte steder er der ikke understrygning på tagstenene.

Rygningssten på grater dækker ikke tagstenene i tilstrækkelig grad.

Det skønnes, at der trænger fygesne ind i tagrummet.

Ud fra de givne oplysninger skønnes, at der periodevis drypper vand ned fra tagstenene.

#### **Ad 1. Fejl og forsømmelser:**

Det er umuligt på det foreliggende grundlag at vurdere, om der i xx 2005 var tegn på vandindtrængning fra skotrenden.

I tilstandsrapporten burde være beskrevet, at der enkelte steder mangler understrygning på tagstenene.

I tilstandsrapporten burde være beskrevet, at rygningssten på grater ikke dækker tagstenene i tilstrækkelig grad.

Det skønne, at der ikke i tilstandsrapporten er begået fejl eller forsømmelse angående ventilation i tagrummet.

**Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:**

Overslagspris for udbedring af utæthed i skotrende skønnes at udgøre kr. 8.000.

Overslagspris for udbedring af understrykning på tagsten skønnes at udgøre kr. 800.

Overslagspris for udbedring af tagdækning ved grater skønnes at udgøre kr. 3.000.

Overslagspris for udbedring af problemet, at der kan dryppe vand ned fra undersiden af tagstene kan først oplyses, når det er afklaret, hvad der er årsagen til problemet.

**Ad 1. Forbedringer:** Forbedringsandel for udbedring af utæthed i skotrende skønnes at udgøre 20 % svarende til kr. 1.600.

Forbedringsandel for udbedring af understrykning på tagsten skønnes at udgøre kr. 0.

Forbedringsandel for udbedring af tagdækning ved grater skønnes at udgøre kr. 0.

**Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:**

Indklager kræver kr. 10.000. Indklagede vil betale et beløb svarende til udbedring af tagdækning ved grater. Der var ikke mulighed at indgå et forlig.

**Ad 1. Eventuelt:** Ingen bemærkninger.

---

**Betegnelse****Bemærkninger**

---

**Ad 2.**

I badeværelset er der en vandret revne i væg mod soveværelse. Se foto nr. 11

Indklager har forevist et billede af en revne, der på overtagelsestidspunktet fandtes i den modsatte vægside ind mod soveværelset.

Det er således den samme revne, som er omtalt i tilstandsrapporten. Det er ikke sikkert, at de er blevet synlige på begge vægsider samtidig, men i de fleste tilfælde er det kun et spørgsmål om tid, hvornår dette sker. Af tilstandsrapporten fremgår at revnen ikke var gennemgående, da tilstandsrapporten blev udarbejdet.

I bryggers er der en vandret revne i væg mod køkken. Se foto nr. 12. Det er sandsynligt, at revnen er gennemgående, men på den modsatte vægside er der køkkeninventar, som skjuler revnen.

Det er ikke muligt på det foreliggende grundlag at oplyse, om denne revne er opstået før eller efter xx 2005.

Indklager har forevist et foto af en revne i en mur i stuen. Murbuen ses på foto nr. 13, hvor revnen er udbedret.

Revnen har været på et meget iøjnefaldende sted. Det er ikke muligt på det foreliggende grundlag at oplyse, om denne revne er opstået før eller efter xx 2005.

Det er meget vanskeligt med sikkerhed at beskrive, hvilken karakter, der i xx 2005 skulle gives angående revner. Såfremt der kun var de revner, som er omtalt i tilstandsrapporten ville jeg give karakteren K1 uanset om revnen i væggen mellem badeværelset og soveværelset var synlig på en eller to vægsider.

Med det nuværende billede, hvor der er en tilsvarende revne i væggen mellem bryggerset og køkkenet, og med den viden om gulv i stue, som fremgår af Ad 3. vil jeg i dag give karakteren UN.

**Ad 2. Konklusion:** Der er en vandret revne i væggen mellem badeværelse og soveværelse. I tilstandsrapporten er beskrevet, hvor den fandtes og hvor den ikke fandtes.

Der er ligeledes en vandret revne i væggen mellem bryggerset og køkkenet.

Det skønnes, at der har været en revne i en murbue ved stuen.

**Ad 2. Fejl og forsømmelser:**

Det skønnes, at der ikke er begået fejl og forsømmelser angående revne i væg mellem badeværelse og soveværelse.

Revnen i væggen mellem bryggers og køkken er først konstateret sidst på året 2005. Såfremt den først er opstået på dette tidspunkt er der ikke begået fejl og forsømmelser på dette punkt.

Såfremt der i xx 2005 fandtes en revne i murbuen ved stuen, er der begået fejl og forsømmelse angående dette punkt. Såfremt den først er opstået på et senere tidspunkt er der ikke begået fejl og forsømmelser.

**Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:**

Det er først muligt at skønne, hvilken udbedring, der skal udføres, når det er afklaret, hvad der er årsagen til revnerne.

**Ad 2. Forbedringer:** Det er først muligt at skønne forbedringsandelen, når det er afklaret, hvad der er årsagen til revnerne.

**Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:**

Ingen bemærkninger.

**Ad 2. Eventuelt:** Ingen bemærkninger.

---

**Betegnelse****Bemærkninger**

---

**Ad 3.**

Det skønnes, at der er en eller anden form for støbt betonundergulv i stuen.

Når man hopper på gulvet i et hjørne af stuen mærker man, at gulvpladen vibrerer.

Det kan ikke udelukkes, at der er hulrum under gulvet.

Det er ikke normalt at en bygningssagkyndig på denne måde hopper på gulve for at afklare om der hulrum under betongulve, idet sandsynligheden for at afsløre et sådant problem på denne måde stort set er lig nul.

Jeg kan ikke udelukke, at det aktuelle tilfælde er undtagelsen, der bekræfter reglen. Der er flere forskellige årsager til, at betongulve normalt ikke vibrerer selv om der er hulrum under disse.

Med den nuværende viden om gulvet og revner to steder i vægge vil jeg give undergulvet karakteren UN.

Gulvet ses på foto nr. 14.

**Ad 3. Konklusion:**

Det er sandsynligt, at der er et hulrum under en del af gulvet i stuen, og dette bør undersøges nærmere.

**Ad 3. Fejl og forsømmelser:**

Det skønnes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, idet det er usandsynligt at en bygningssagkyndig kan afsløre dette problem i forbindelse med et huseftersyn.

**Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:**

Det er først muligt at skønne, hvilken udbedring, der skal udføres, når der er udført en nærmere undersøgelse af problemet.

**Ad 3. Forbedringer:**

Det er først muligt at skønne forbedringsandelen, når problemet er undersøgt og afklaret.

**Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:**

Ingen bemærkninger.

**Ad 3. Eventuelt:** Ingen bemærkninger.