

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Revnedannelser i murværk, ved hjørner og mørtel/forskælling langs tagsten i gavle 2. Gennemtærede tagrender
Klagers påstand:	Reparationerne som er foretaget af murværk, fremstår mangelfulde og utilstrækkelige. Tagrendernes tilstand ved vores besigtigelse den 23. juni 2023 er i så dårlig stand, at dette ikke kun kan være opstået efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	De indklagede forhold var ikke til stede ved besigtigelse eller revision.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol/skyer og 17 °C
Øvrige forhold:	KL ville købe huset, med forbehold for at de 2 GULE skader i TSR blev udbedret. Derved blev de af sælger udbedret, og efterfølgende bestilt en revision. TSR er udført i november 2021, og revision i maj 2022. BS har ikke været i kontakt med sælger ud over telefon/mail. BS oplyser at han spurgte sælger hvem der havde udført reparationerne, men at sælger ikke ville oplyse dette.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Revner ved hushjørner og i forskælling langs tagsten i gavle	Der ses en tynd revnedannelse fra sokkel til tagfod i hjørne mod nordøst. Revnen er placeret langs tagedløb. Der er ligeledes revne i sokkel samme sted. I hjørne mod sydvest er den oprindelige revne beskrevet i TSR. I toppen af murværket ses afskalninger i reparationen.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes ikke, at facader har fremstået skadesfri ved udarbejdelse af revisionen. Dertil vurderes det heller ikke at udbedringer er udført håndværksmæssigt korrekt – disse fremstår overfladiske. Derved burde der ikke være lavet en revision hvor de 2 skader vedrørende revner i forskælling/gesims og revne i hjørne mod sydvest er slettet. BS har ingen oplysninger om udbedringsmetode, og burde på denne baggrund, have tøvet med at slette forholdene i TSR, da udbedringerne virker kosmetiske og man ikke har udbedret årsagen til skaden. Den oprindelige skadestekst af skade som er slettet ved revision er: ”I sydøst hjørne ses åben sætningsrevne fra bund til top”. Der er ikke tilføjet beskrivelse i bemærkningsfeltet. Skaden vurderes ikke at være en sætningsrevne, men en revne forårsaget af et klassisk forhold hvor bevægelser i murværket bremses af murbindere placeret for tæt på hjørnet, og der derved opstår revnedannelse. Desuden er revnen placeret mod sydvest og ikke sydøst som beskrevet. Derudover vurderes det at revne i hjørne mod nordøst har været til stede ved tilblivelsen af TSR, og derved ikke er en skade som er opstået efterfølgende.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS skønnes at have begået fejl ved at overse revne mod nordøst, samt at fjerne skader ved revision, på baggrund af kosmetiske udbedringer uden oplysninger om udbedringsmetoder. Forhold ved knudepunkt/sammenbygning/skotrende mod øst (mellem sydligste og midterste bygning) burde ligeledes have været beskrevet. Murværket fremstår skadet og opfugtet, og ikke udbedret håndværksmæssigt korrekt.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	- Der fremgår allerede tilbud i sagen fra ejerskifteforsikring.
Ad 1. Forbedringer:	-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Gennemtærede tagrender	Tagrender, særligt mod nord og syd langs facader er med en del rustpletter i bunden. Tagrender er generelt med begrænset fald og/eller bagfald.
Ad 2. Konklusion:	Tagrender vurderes at have haft rustpletter i bunden, på tidspunktet for besigtigelse. Det kan ikke konkluderes at der har været tegn på utætheder. Mindre rustpletter i bunden af tagrender skal ikke nødvendigvis beskrives i en tilstandsrapport. Der ses dryp fra tagrender i stenrende langs sokkel, men i øvrigt ikke tegn på skade på bygningen. Ståltagrender har umiddelbart en levetid på 25-35 år, hvorfor det ikke er usædvanligt med rustpletter efter 20 år. Forholdet kunne være beskrevet, men kunne også være undladt jf. SIK's vejledning 7 som nævner "Overfladerust på skotrender, rendejern og tagrender" Det fremgår af Håndbogen fra april 2021 at "Det øvrige materiale, som Sikkerhedsstyrelsen udgiver, er alene af vejledende karakter. Det betyder, at den beskikkede bygningssagkyndige ikke er forpligtet til at benytte følgende materiale i forbindelse med bygningsgennemgangen og udarbejdelsen af tilstandsrapporter: Oversigt over byggeteknik og byggeskik • Vejledninger til udarbejdelse af tilstandsrapporter • Guider til vurdering af skader •

	Vejledende skadestekster • Nyhedsbreve • Vejledning om brug af it-system”
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er en individuel vurdering hvorved disse tagrender burde være nævnt i rapporten.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	GUL – Der ses rustpletter i bunden af tagrender, og tagrender er med begrænset fald. Skaden vil udvikle sig over tid og kan medføre opfugtning af ydervæg.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Pristilbud fra ejerskifteforsikring fremgår af sagen
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringer vedrørende udskiftning af tagrender vurderes til 10%
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt:	