

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Hultlydende klinker i køkken-alrum. 2. Asbestholdige rester på spær og lægter i tagrum. 3. Rygningspladerne er fejlskruet på hovedfløjen. 4. og 5. Flere revner i murværket end antydnet i tilstandsrapporten, samt revner i vinkeludbygningen. 6. Ekstra punkt, der ikke fremgik af klagen: Utætheder ved skotrenden.
Klagers påstand:	Klager mener, at ovenstående punkter burde have været nævnt i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS – Afviser
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let overskyet. Temp. 11 °C.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Køkken og spise-stue er et åbent rum udformet som et køkken-alrum med ens flisegulvbelægning i hele rummet.
Ad 1. Konklusion:	Klinkegulve er ofte med manglende vedhæftning eller hultlydende ved bankeprøve, det ses især i døråbninger over sokkelkant, idet to konstruktioner mødes, terrændæk og sokkel. Dette gør sig også gældende i denne konkrete sag, hvor der desuden er revnede flisefuger ved terrassedøren. Der viste sig også at være en række klinker med manglende vedhæftning mod stuen samt enkelte i køkkenet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke belyst forholdet i tilstandsrapporten. Det er syn og skønsmandens klare opfattelse, at der her er tale om manglende vedhæftning, som skulle være registreret i en retvisende tilstandsrapport.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Farve: Grå. Skade: Der er stedvist gulvklinter med manglende vedhæftning samt revnede flisefuger, det ses primært ved terrassedøren og mod stuens trægulve. Risiko: Ingen. Bemærkning: Det vurderes, at mindre udvikling kan forekomme.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes, at forholdet kan udbedres ved ophugning og udlægning af nye hultlydende klinker. Arbejdet vurderes at kunne gøres for ca. 10–15.000 kr. + materialer.
Ad 1. Forbedringer:	Forholdet vurderes at være mere af mindre omfang og anses ikke som en reel forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen:
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2.	Loftrummet fremstod fint tilgængeligt med en nyere gangbro og en skønnet ny isolering over den lange del mod nord.
Ad 2. Konklusion:	Da gangbroen og isoleringen var nyere end afvaskningen, var der ikke nævneværdige tegn på afvaskningsslam i tagrummet. Der kunne dog sporadisk ses mindre grå striber på lægter og på tagplader. Endvidere har BS noteret i skade nr. 2, at taget er overfladebehandlet, hvorfor det må forventes, at der kan forekomme mindre spor af afvaskningen i tagrum.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Jf. anvisningen fra Sikkerhedsstyrelsen skal der ved afvaskningsslam på gangbro og isolering anføres, at der kan forekomme asbeststøv i afvaskningsslammet i tagrummet. I dette konkrete tilfælde var omfanget så lille, at der er tale om teori mere end praksis. Især når man ved almindelig færdsel på gangbroen, og eventuelle opbevarede kasser placeret i isoleringen ikke kommer i kontakt med asbestslammet. Desuden står der, at taget indeholder asbest i materialelisten, hvorfor det ikke vurderes nødvendigt at gøre køber særligt opmærksom på dette ved at give det en skade.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Punktet burde efter SS's opfattelse ikke noteres i tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	BS – har efterspurgt et tilbud på afrensning af slammet på lægterne.
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3.	Taget er opbygget som et standard 60'er / 70'er hus med eternittag udlagt på gitterspær med skruet rygning og tagplader. Der er stedvist udskiftet til nyere rygning- og tagplader.
Ad 3. Konklusion:	Rygningspladerne er ikke skruet efter anvisningen. Afstanden fra kant til skrue vurderes at være for kort, der ses dog umiddelbart ikke tegn på revnede rygningplader som følgeskade ved besigtigelsen.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Formålet med tilstandsrapporten er at afdække skader og nærliggende risiko for skader, i dette tilfælde var der ikke tegn på skader eller nærliggende risiko for skader, hvorfor det ikke vurderes at være et forhold, der ikke nødvendigvis skal beskrives i en tilstandsrapport.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Det er SS's opfattelse, at punktet ikke er en del af en retvisende rapport.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet vurderes ikke at give anledning til udbedring.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4/5	Ejendommen er opført som et muret hus med tegl af sandsten udvendigt og letbeton indvendigt. Murværket var fint tilgængeligt uden bevoksning langs sokkel og murværk.
Ad 4/5 Konklusion:	Der var generelt flere sætningsrevner og belastningsrevner fra taget samt revner ved flere overliggere. BS har nævnt flere revner både i sokkel og murværk.
Ad 4/5 Fejl og forsømmelser:	BS har ikke nævnt, at der er enkelte revner ved overligger over vinduer og døre, der er dog som udgangspunkt ikke et krav om, at den byggesagkyndige skal omfangsbedømme antallet af revner, hvorfor det er SS's vurdering, at forholdet ikke nødvendigvis er en fejl, da BS har i flere skader gjort køberen opmærksom på, at huset har revner.
Ad 4/5 Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Skade: Grå Skadetekst: Der er stedvise revner i murværket, det ses f.eks. i gavle, ved læmur og omkring vinduerne. Risiko: Ingen. Bemærkning: Revnerne var alle uden væsentlig forskydning, hvorfor det vurderes at være uden nærliggende risiko for yderligere udvikling.
Ad 4/5 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet vurderes at kunne udbedres ved nedtagning og oplægning af eksisterende overliggere. Det vurderes at kunne gøres for 35.000 kr.
Ad 4/5 Forbedringer:	Forbedringer sættes til ca 10 %, idet der ikke er tale om nuværende svigt.
Ad 4/5 Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4/5 Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6	Loftrummet fremstod fint tilgængeligt med en nyere gangbro og en skønnet ny isolering over den lange del mod nord. Skotrender er med mindre misfarvninger især ved tagfod, området omkring gangbroen var uden misfarvninger. Der var ikke tegn på utætheder ved gennemgangen.
Ad 6 Konklusion:	Der var kun ganske få områder i loftrummet, hvor man kunne se lysindfald. I stuen er der ikke umiddelbart tegn på misfarvninger, der vil lede opmærksomheden hen på vandindtrængning og utætte skotrender. Skotrender ved tag er med mindre afskalninger af maling efter, at taget er malet.
Ad 6 Fejl og forsømmelser:	BS har nævnt misfarvningerne i de skotrender, han kunne se fra tagrummet, dette leder ikke umiddelbart hen på opfugtninger. Desuden er det ikke muligt at undersøge forholdet med fugtmåler fra gangbroen. Det vurderes, at BS ikke har lavet fejl eller forsømmelser.
Ad 6 Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Skade: Grå Tekst: Der er tegn på misfarvninger i skotrender ved tagfoden. Risiko: Bemærkninger: Der er ikke tegn på våde opfugtninger eller skader, hvorfor det vurderes at være en ældre skade.
Ad 6 Overslag over udbedningsudgifter inkl. moms:	Skaden kan udbedres ved udskiftning af skotrenderne samt efterfølgende tætning og genbrug af tagpladerne. Det vurderes at kunne udføres for ca. 25.000–30.000 kr.
Ad 6 Forbedringer:	Det vurderes, at forbedringerne sættes til 80%, da restlevetiden på skotrende er ca. 10 år
Ad 6 Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6 Eventuelt:	