

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1) Trappe ved hoveddør. Afskalninger, blotlagt armering, rust i armering og saltpeterudtræk er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. 2) Der er bagfald i brusenichen i stueetagen, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. 3) Tegn på borebiller / ormeangreb i garagens spær er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. 4) Der er perforeret tagpap i tagfladen i garagen. Der er synlige skruer der er gået gennem underliggende krydsfinerplade. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. 5) Det er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, at søjle under terrassen ikke er fastgjort i fundament, men står ovenpå opklodsede fliser. 6) Overskåret armering af overligger over garagedør er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
Klagers påstand:	De 6 klagepunkter burde alle have været beskrevet i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1) Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er flere trappefliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Som bygningssagkyndig skal man beskrive de forhold, der er visuelt muligt at konstatere ved gennemgangen og hvis der ved gennemgangen for næsten 4 år siden ikke har været tegn på skader på undersiden af trappeløbet, kan man heller ikke beskrive noget herom. Klagen afvises. 2) Brusenichen er med opkant og gulvet i brusenichen er adskilt fra det øvrige gulv i badeværelset. Der kunne ikke måles bagfald men fald mod afløbet. At der kan opstå skimmel på fuger i en bruseniche, er der ikke noget usædvanligt ved, det er et forhold som kræver almindeligt vedligehold og har intet med fald på gulvet at gøre. Klagen afvises. 3) Der er foretaget stikprøvevis gennemgang af ensartede elementer herunder tagspær. Der er for 4 år siden ikke konstateret skader eller risiko for skader på grund af evt. små huller i bjælkespær. Klagen afvises. 4) Der henvises til tilstandsrapportens punkt 1.8 under garage,

	samt at der er foretaget stikprøvevisundersøgelse af ensartede komponenter. AG har desuden besigtiget ejendommen for ca. 2 år siden og der var heller ikke tegn på indtrængende vand eller fugt. Derudover kan det alene ud fra at man kan se en mindre del af en skrue ikke konstateres om der er tale om en skrue der er skruet ned gennem tagbelægningen eller hvor denne kommer fra. Klagen afvises. 5) Som bygningssagkyndig skal man som udgangspunkt kun forholde sig til terrasser/tagterrasser der er opbygget ovenpå et tag, hvor der er rum nedenunder. Der skal altså ikke tages stilling til terrasser og opbygninger af disse ud over dette. Klagen afvises. 6) Som bygningssagkyndig skal man forholde sig til om der kan konstateres skader eller tegn på skader, uanset hvordan konstruktionen er lavet. I dette tilfælde er der formentlig tale om en konstruktion, som har været på denne måde i mange år, uden at der er tegn på skader og derfor er der heller ikke beskrevet noget i tilstandsrapporten. Klagen afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let skyet 20 grader.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. ---	Tydelig afskalning under trappen. Blotlagt armering. Stedvise revnedannelser i puds. Stedvist saltpeterudtræk.
Ad 1. Konklusion:	Der er beskrevet i tilstandsrapporten, at ”Der er flere trappefliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget”. Skaden har fået en K2, hvilket beskriver skader i udvikling, som medfører at bygningens konstruktion svigter indenfor overskuelig tid. Trappen anses for 1 bygningsdel. Det er BS påstand, at der ikke var revner og afskalninger under trappen ved hans gennemgang ved tilstandsrapportens udarbejdelse. Skaden er beskrevet i tilstandsrapporten som en skade værende i udvikling.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er muligt, at skaden kan have udviklet sig til det nuværende niveau og således ikke har været synlig for 4 år siden. BS vurderes på den baggrund ikke at have begået fejl.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 1. Forbedringer:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. ---	Til højre for gulvafløbet , når man ser ind af åbningen til brusenichen, er gulvet tilnærmelsesvist vandret i et mindre område og med mindre lunke. På de meste af gulvet i brusenichen er der tydeligt fald mod afløb. Der ses aftegning på fliserne der indikerer, at der kan stå lidt vand i den nævnet lunke efter bad. Forholdet er alene årsag til misfarvning af fliser og fuger i dette mindre område, ikke til fugt og skimmelproblemer i øvrigt. Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader grundet dette forhold. Det bemærkes, at der i tilstandsrapporten er anført 3 skader med karakteren K3 i brusenichen.
Ad 2. Konklusion:	Den mindre lunke samt det manglende fald på en mindre del af gulvet i brusenichen burde have været medtaget som en skade i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS har begået fejl.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Opretning anslået til kr.5.000,- Udførelsen forudsættes at ske i forbindelse med udbedring af de øvrige skader i brusenichen.
Ad 2. Forbedringer:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. ---	Der kunne i hovedparten af bjælkespær i garagen konstateres tegn på borebiller. Angrebene vurderes kun i meget begrænset omfang aktive og der er ingen tegn på svækkelse af konstruktionen grundet dette forhold. Den manglende aktivitet i angrebene indikerer, at forholdet er ældre og altså også har været til stede på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten.
Ad 3. Konklusion:	Forholdet burde have været anført i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS har begået fejl.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Behandling af spær med middel mod borebiller anslået til kr. 1.500,-
Ad 3. Forbedringer:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. ---	Inde i garagen kunne konstateres, at der var et større antal steder (ca. 20-30) hvor der var skruer der gik igennem den for tagpappet underliggende krydsfiner. Der var ikke tegn på fugtindtrængning ved disse skruer. Det var ikke muligt at se om skruerne var skruet gennem tagpappen. Dog indikerer det forhold, at der ikke kunne konstateres fugt i forbindelse med disse skruer, at de ikke har perforeret tagpappen.
Ad 4. Konklusion:	Det er ikke en skade i sig selv, at der er synlige skruespidser i loftet. Der er ikke følgeskader og det var ikke muligt at besigtige forholdet over tagpappen grundet terrasse.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke begået fejl.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 4. Forbedringer:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. ---	Der er udført tagterrasse på garagetaget. Der er udført en udbygning af terrassen ud over garagens facade mod øst. Denne udbygning er påmonteret udenpå garagen og har sin egen konstruktion.
Ad 5. Konklusion:	Den udbyggede del af tagterrassen indgår ikke i bygningsgennemgangen, da den ikke er at betragte som indbygget del af garagen. Derfor skal den ej heller bedømmes som sådan.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke begået fejl.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 5. Forbedringer:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. ---	Den oprindelige overligger over døren til garagen er skåret over og der er oplagt en ny overligger i træ til at bære den overliggende konstruktion.
Ad 6. Konklusion:	Konstruktionen er usædvanlig og heller ikke håndværksmæssigt det mest almindelige, men der er ikke skade eller umiddelbar risiko for følgeskader
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke begået fejl.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 6. Forbedringer:	