

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Revner og afskalninger i tagplader 2. Utæt skotrende mod vej + inddækning på kvist mod vest 3. Nedbrudt underudhæng mod vej 4. Manglende underudhæng mod syd (udhus) 5. Bygning undtaget 6. Bygning ikke registreret 7. Trappe til 1.sal 8. Terræn foran hus
Klagers påstand:	Der er flere forhold som er overset eller ikke er beskrevet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Synlige forhold er noteret i rapporten
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, 5 °C
Øvrige forhold:	Der er udskiftet vinduer og døre i huset, samt etableret nyt bad og køkken. Derudover delvist nedrevet bygning på bagsiden af boligen og opført nyt udhus. KL oplyser at han selv er nyligt uddannet bygningssagkyndig.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Revner og afskalninger i tagplader	Taget er et bølgeeternittag med asbest. Der er enkelte afskalninger og overfladiske revner bl.a. ved kanter og skruer. Omfang vurderes at være almindeligt slid af tagplader.
Ad 1. Konklusion:	En bemærkning i TSR om mindre omfang af overfladiske revner og afskalninger bør beskrives. Almindeligt slid af tagplader skal ikke beskrives i TSR jf. SIK's vejledning 7.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Manglende angivelse af skade(r).
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	GRÅ – der er afskalninger og overfladiske revner i tagplader Bemærkning: Forholdet vurderes at være aldersbetinget. Der vurderes ikke nærliggende risiko for vandindtrængen og RØD – der er enkelte revner i tagplader, bl.a. mod vest. Risiko: Ved revner i tagbelægning er der risiko for vandindtrængen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen ved GRÅ skade Ved RØD skade – udskiftning af plader med revner – ca. 4 stk – samlet pris 4000 kr
Ad 1. Forbedringer:	-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 1. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
--------------------	--

Ad 2. Utæt skotrende + inddækning om kvist	Inddækning på kvist mod sydvest er besigtiget fra terræn grundet træterrasse som hindrer sikkerhedsmæssig forsvarlig opsætning af stige. Inddækning mod nordvest kunne inspiceres fra stige. Der ses ingen revner her. Inddækning er af ældre dato i blymateriale. Inddækningen er formet efter tagpladerne og har misfarvninger. Billeder fra KL viser at inddækning mod sydvest er revnet. Der er et mindre hul i skotrende mod nord/vej. Der er lidt snavs og blade i skotrenden, men hullet er synligt syn og skøn.
Ad 2. Konklusion:	Forholdet vedr inddækning ved kvist vurderes at have været synligt. Eventuelt ved eftersyn med kikkert. Ved denne taghældning er det muligt at se inddækningen fra jorden. Forhold vedr. skotrende vurderes at have været synligt, hvis ikke der har ligget mere mos, blade mv i skotrenden.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Manglende angivelse af skader.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	RØD - Der er revner i inddækning omkring kvist Der er risiko for vandindtrængen. RØD – der er mindre hul nederst i skotrende mod nord. Hullet er placeret midt i renden – der er risiko for vandindtrængen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ejerskifteforsikring har meldt dækning på disse forhold.
Ad 2. Forbedringer:	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Nedbrudt underudhæng mod vej	Underudhæng i hjørne mod nord (under utæt skotrende) er delvist nedfaldet og nedbrudt. Nedbruddet er på oversiden af udhængsbrædderne (den del der vender op mod taget), og var ikke umiddelbart synligt/mærkbart ved stikprøve nedefra. Ved stikprøve nedefra er undersiden af det tilbageværende træ modstandsdygtigt ved stikprøve med skruetrækker. KL oplyser at udhæng var intakt ved overtagelse, og er faldet ned efterfølgende.
Ad 3 Konklusion:	Forholdet vurderes ikke at være synligt ved udarbejdelsen af TSR.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 3. Forbedringer:	-
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Manglende underudhæng mod syd	Der er ingen underudhæng på den del af taget mod syd hvor tidligere udhus har stået. Udhus er delvist nedrevet ved KL's overtagelse af ejendommen

Ad 4. Konklusion:	Forholdet har ikke været relevant og synligt ifm udarbejdelsen af TSR, da udhus var placeret op ad beboelsens sydside.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 4. Forbedringer:	-
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 4. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Bygning undtaget	Alle sekundære bygninger er undtaget i rapporten. Bygning C, udhus på 10 m² er for godt til at undtage, ifølge KL. Huset er opført som trækonstruktion med træbeklædning og tag med betontagsten. I SIK's vejledning 3 er beskrevet: Der er mulighed for at undtage bygninger, hvis: • de repræsenterer en skønnet indkøbsværdi (uden opstilling og montage) på mindre end ca. 10.000 kr., og • bygningen er mindre end 10 m². Økonomien er i SIK's regi senere ændret til 20.000,- men dog ikke rettet i vejledningen. Bygningen måler ca. 3x3,2 m = 9,6 m² Bygningen syner ikke i generelt dårlig/ubrugelig stand. Træværk er ikke vedligeholdt. Der er ikke foretaget stikprøver i træet. Bygningen var aflåst og er kun besigtiget udefra.

Ad 5. Konklusion:	Det er en individuel vurdering hvorvidt bygningen er et lille træskur til en materialeværdi under 20.000,- eller om det er en ”isoleret og tør bygning som anvendes til opbevaring af ejendele” og som dermed skal med i eftersynet jf. SIK’s vejledning 3. Denne bygning er undtaget med begrundelsen ”haveinventar” grundet manglende fast sokkel. Det er en begrundelse som tidligere (efter den gamle ordning) kunne anvendes til undtagelse af bygninger. I dag er retningslinjerne: Hvis bygningen vurderes til en værdi under 10.000,- (rettet til 20.000,- kr) og under 10 m2 kan den undtages. Hvis værdien vurderes at overstige denne sum, skal den medtages. Denne type bygning koster i omegnen af 15.000-25.000 kr fra ny i dag.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 5. Forbedringer:	
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Bygning ikke registreret	Der er registreret bygning B- Udhus fra 1920 på 41 m2. Disse tal er taget fra BBR. Udhuset er delvist nedrevet af KL. Bygningen var dog ved udarbejdelsen af TSR umiddelbart kun ca. 25 m2 jf. mål på oversigtskort og ny tegning fra weblager. Der er rester fra et betongulv som stadig er synligt på grunden. Skråfoto viser at første del af udhuset (længst mod øst) blev revet ned mellem 2021-2023.

	Det oprindelige udhus vurderes ombygget og nedrevet, og derved har BBR ikke været ajourført. Der er opført overdækning/udhus med plasttag i forlængelse af muret udhus mod vest på sydsiden af beboelsens tilbygning fra 1983. KL angiver at bygningen med plasttag placeret syd for beboelsen ikke er medtaget i rapporten, da materialerne for denne ikke er angivet i TSR. Der er ingen af de undtagede udhuses materialer som er angivet i TSR. I SIK's vejledning 3 fremgår: Den bygningssagkyndige har ikke pligt at verificere korrektheden af BBR-ejermeddelelsen. Den bygningssagkyndige skal derfor ikke foretage kontrolmåling, medmindre der er umiddelbare store forskelle mellem det faktiske areal og det, der er angivet i BBRmeddelelsen. Det forventes, at den bygningssagkyndige kan vurdere, om arealerne er +/- 10 % afvigende fra BBR-ejermeddelelsen.
Ad 6. Konklusion:	Udhus på 41 m² findes ikke. I stedet var der ca. 25 m² udhus, hvor dele nu er nedrevet, og udhusdelen med plasttagplader stadig består. Bygningen mangler ikke at blive beskrevet, da den vurderes at indgå i litra B og var sammenbygget med den nu nedrevne del af udhuset. Arealer er ikke beskrevet korrekt.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 6. Forbedringer:	
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 6. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Trappe til 1.sal	Der er en hemsetrappe/pladsbesparende trappe med koordineringskrævende trin. Trin er udskåret, så der kun er trædeflade i den ene side. 1. sal var ikke angivet som beboelse i BBR. Der er på billeder fra salgsoptstillingen sparsomt møbleret på 1. sal. Der er en interimistisk håndliste på billedet i salgsoptstilling. KL har ansøgt og fået godkendt inddragelse af tagetagen til beboelse. KL har opsat vægge omkring trappe på 1.sal som sikrer mod fald.
Ad 7. Konklusion:	Trappen manglede afskærmning på 1. salen. Dog var arealet ikke godkendt/anvendt til beboelse, hvorfor der kan være tale om en lofttrappe/hemsetrappe. Det er et definitionsspørgsmål som afgør hvorvidt der er tale om en trappe til loftrum (uden krav) eller en trappe til udnytteligt rum hvor der vurderes risiko for personskaade. BS var ikke deltagende, hvorfor dennes sonddringer ikke kan medtages.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 7. Forbedringer:	
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 7. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8 Terræn foran hus	KL Angiver at der er terrænfald ind mod bygningen, og der står 10-20 cm vand ved kraftig nedbør. Sokkel er synligt højere på tilbygning, og der ses fald væk fra bygningen. Generelt ligger grundniveauet lavere end vejens niveau, hvorfor der er mulighed for overfladevand kan føres til grunden ved større regnmængder. Der ses ingen synlige tegn på opfugtning eller afskalninger på murværk eller sokkel som specifikt kan henledes til terræn. Sokkel er mellem 7-10 cm
Ad 8. Konklusion:	Det vurderes ikke at være tale om et forhold som skal bemærkes i rapporten. Terrænniveau vurderes at have været således i en længere årrække. Flisebelægning er ikke ny.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 8. Forbedringer:	
Ad 8 Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 8. Eventuelt:	