

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	KL oplyser, at der klages over nedenstående punkter: 1. Asbestslam i tagrum, på isoleringen og under samlingerne mellem tagpladerne .
Klagers påstand:	KL stiller krav om dækning af udgifterne til udbedring, asbestsanering af tagrummet. Ejerskitteforsikring, Anonymiseret har afvist dækning, forholdet er anmeldt år 2024
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Af repræsentant for BS blev det oplyst, at BS oplyser:: At forholdet har været anderledes ved udarbejdelse af tilstandsrapporten i år 2021, idet områder hvor der ses asbestslam i dag var dækket af isolering og derfor ikke synlig At asbest kun er farlig, når den kommer i luften og indåndes. Det slam, der ses nu, er indtørret og i fast form og i små mængder, og er i et aflukket loftrum. Derfor er det ikke farligt og kræver ikke sanering, og det skal ikke nævnes i tilstandsrapporten. At køber var advaret om asbest via hustypebeskrivelsen i tilstandsrapporten
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	ca 8°C - overskyet
Øvrige forhold:	Tilstandsrapporten, der klages over, er : Rapport nr H-21-02455-0128 Dateret 20.03.2021 Ved vurdering af klage- punkterne- og hvorvidt huseftersynet er udført efter reglerne - er følgende anvendt: "Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, udgivet oktober 2020".

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Asbestslam i tagrum	Tag udvendigt: Tagplader er bølgeeternitplader; der ses tegn på, at plader har været malerbehandlet. Nogle tagplade numre kan aflæses og indikerer, at det er asbestholdige tagplader. Loftrum: I loftrummet kan der på bagside af tagplader partielt ses spor efter afrensning af tagplader På isoleringen ses en del steder lyse striber af afvaskningsslam - dette i områder under samlinger på tagplader Der ser ligeledes enkelte andre plamager af afvasknings slam Forholdet er primært observeret på havesiden- østsiden. KL oplyser at der er eller har været udført el arbejder på vestsiden, hvor der er trukket diverse nye el installationer i forbindelse med igangværende ombygning og renovering af ejendommen. Det vurderes, at der i den forbindelse har været optaget isolering, som så er nedlagt igen. Der ses tegn på, at der partielt har ligget forskellige materialer på isoleringen, dette ses som lyse områder på isoleringen. Der ses ingen tegn på, at der skulle være udført efterisolering på større flader, der så efterfølgende er fjernet igen.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes, at det er muligt at konstatere skaden, da huseersynet blev foretaget. Det vurderes som ikke sandsynligt, at asbestslam skulle være dækket af efterisolering eller andet materiale i et sådant omfang, at dette ikke har været umiddelbart synligt ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det bemærkes, at de foto's som BS har fremsendt efterfølgende ikke understøtter BS oplysninger om, at der var udført efterisolering, som efterfølgende er fjernet.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten; det burde være noteret jf. guide for vurdering af skader. Tilstandsrapporten er derfor ikke retvisende på dette punkt
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Grå skade Der er ses rester af af afvaskningsslam i tagrummet efter afrensning og overfladebehandling af taget Bemærkning: Afrensningsslam fra eternitplader med denne alder indeholder sædvanligvis asbest. Der bør tages nødvendige forholdsregler ved arbejder, opbevaring eller ophold i tagrummet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes, at asbestsanering af tagrummet vil omfatte: afrensning af tagplader, lægter og spær, udskiftning af isolering, sluse for adgang via taglemmen, samt miljøvogn og prøver. Omkostninger vurderes skønsmæssigt til kr 110.000 incl moms
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringsdelen udgør 0 %
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen drøftelser omkring indgåelse af forlig i forbindelse med besigtigelsen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger