

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæt entredør og vinduer 2. Skjolder på loft i køkken 3. Manglende udstøbning omkring rør i bryggers 4. For lav taghældning på nord facade 5. Revner i forskelling (bolig) 6. Afskalning af fuger på murværk (bolig) 7. Manglende ventilation, på halvrund bygning vest facade 8. Stabilitetsrevner på indvendige vægge i garagen 9. Revner i forskelling (garagen.) 10. Afskalning af fuger på murværk (garagen)
Klagers påstand:	1. Især entredøren er indvendig meget fugtmisfarvet. Vinduers rammer er utætte i samlinger, som beskrevet i gammel rapport. 2. I køkken er der 2 områder med fugtmisfarvninger. Udover misfarvningerne er jeg nervøs for om taget er utæt. 3. I bryggers under bordet, hvor gulvrør er ført op, mangler der udstøbning. Der kan trænge personfarligt radon ind i boligen. 4. Udbygning mod nord. Forholdet er godt nok nævnt, men jeg er uenig i risikotekst idet det ikke er tagsten som belastes, men derimod det træbaserede undertag. 5. Ved begge gavle er der revnet/afskallet mørtel ved overgang mellem tag og gavlfacade. 6. Som anført i rapporten er der anført mod syd, hvilket ikke afskrækkede mig fra køb. Men jeg opdager efterfølgende af mod vest er der mange flere afskalninger. 7. Vestlige sidebygning, som er med tagpap, mangler ventilation ved tagfod og ved "rygning". Jeg kan ikke se at der er nogen tegninger over ejendommen.

Skønsmandens erklæring

	8. Omkring rundbueportene er der revner. Klager mener at disse skulle være medtaget i tilstandsrapporten. 9. Der er revner i forskelling på garagen. Dette burde være med i tilstandsrapporten. 10. Revner i fuger i garagen, burde være medtaget i rapporten
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til mail til Disciplinær og klagenævnet den 17/9-2024
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Temp. 19 grader Sol
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Utæt entredør og vinduer	Der henvises til nedenstående billeder 1-5. Vinduer og døre bærer præg af alder og manglende vedligehold. Huset er opført iht BBR i år 2001. Det skønnes ikke at vinduer og døre er udskiftet siden opførelsen. Træ vinduer med en alder på ca. 23-24 år må forventes at have denne tilstand. I vejledning nr. 7 "Hvad der som udgangspunkt ikke skal noteres i en tilstandsrapport" punkt nævner manglende vedligeholdelse. Der står desuden: "Det skal fortsat anføres som en skade i tilstandsrapporten, hvis der på en konkret ejendom er tale om en aktuel skade eller et forhold, som medfører nærliggende risiko for skader." Der skønnes ikke at være deciderede skader og der skønnes ikke at være nærliggende risiko for skader.
Ad 1. Konklusion:	Forholdene skønnest at være grundet ælde og manglende vedligeholdelse. Disse aspekter er ikke en del af de ting byggesagkyndige skal medtage i tilstandsrapporterne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Skjolder på loft i køkken	Der henvises til nedenstående billeder 6-9. Der kunne iagttages skjolder på køkkenloftet. Der blev udført fugtmåling øverste på loft, det var ikke muligt at tage billede af forholdet da det var så højt oppe og det ikke var muligt at gøre det pga personsikkerheden. Der kunne dog konstateres og måles fugt ved fugtskjold nederst på loftet se billede 9. Forholdene var ikke nemme at få øje på hvilket BS også havde overset. Der var ingen synlige skader synlige skader udvendigt på tag.
Ad 2. Konklusion:	Der er tale om et mindre område, det skønnes at der må være tale om et enkelt stående tilfælde af fx slagregn der er trængt ind under tagstenene og gennem undertaget. Da der kun et enkelt sted på loftet blev målt fugt vurderes det at der ikke er tale om et vedvarende problem.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige skulle have noteret forholdet i tilstandsrapporten
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: Sort (mulige skader) Skade: Der ses skjolder på loft 2 steder på køkkenloftet Risiko: Det kan ikke stadfæstes hvor der trænger vand ind som har medført skjolder. Bemærkning: Der er kun målt begrænset fugt og ingen synlige følgeskader.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Åbning af tag, udbedring og reparation af undertag Skønnet pris 10.000,00 kr. inkl. moms

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Manglende udstøbning omkring rør i bryggers	Der henvises til nedenstående billeder 10-11. Det kunne konstateres at der manglede støbning i gulvet mellem rør under bordet i bryggers
Ad 3. Konklusion:	Grundet risiko for opstigende radon bør der være støbning omkring rør.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Bs burde have haft dette medtaget i tilstandsrapporten.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: Rød Skade: Der mangler udstøbning mellem rør i bryggers gulvet. Risiko: Forholdet kan medføre opstigende radon i boligen. Med risiko for personsikkerhed. Bemærkning: Der er ikke medført måling af radon, dette er ikke en del af den byggesagkyndiges opgave.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skønnet pris for udbedring 9000,- inkl. moms Der er i prisen taget højde for en delvis afmontering af vvs så der er plads til at der kan støbes omkring rørene.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. For lav taghældning på nord facaden	Der henvises til nedenstående billeder 12-13. Tagets hældning er som vist på nedenstående billeder for lav. der skal iflg. Tagproducenter være min 20 grader hældning når taget er udført med undertag.
Ad 4. Konklusion:	BS nævner forholdet i skade 1. at taghældningen er mindre end hvad tagproducenten anbefaler. Han nævner at forholdet skønnes at kunne reducere levetiden af tagdækningen. Det kunne ved besigtigelsen ikke fastslås hvilken type undertag der er benyttet, men tegning fra byggesagen (se billede 14) viser der er tale om et diffusions åbent undertag. Der skønnes derfor ikke umiddelbar risiko for skader på undertaget grundet forholdet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Revner i forskelling (bolig)	Se nedenstående billeder 15-18. Der kunne konstateres mindre revner i forskelling på østlig gavl Hvorimod der på vestlig gavl er større revner.
Ad 5. Konklusion:	I vejledning 7 punkt 1, Tagkonstruktion ... Står der at mindre revner i forkellingen ikke skal nævnes, det skønnes at forholdene på østlig gavl er af mindre størrelse. Hvorimod revnerne på vestlig gavl er af en størrelse hvor der kan være risiko for følgeskader på underliggende konstruktioner
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet på vestlig gavl skulle have været nævnt i tilstandsrapporten
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: Gul Skade: Der er revner i forskelling på vestlig gavl Risiko: Forholdet kan medføre vand- og fugt indtrængning med risiko for skader i underliggende konstruktion
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skønnet pris for udbedring inkl. stillads 8000,00 kr. inkl. moms

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Afskalning af fuger på murværk (bolig)	Se nedenstående billeder 19-20. Der er udfaldene fuger på murværk på vestlig gavl. Derudover fremstår fuger ift. alder i god stand.
Ad 6. Konklusion:	Byggesagkyndig har nævnt disse områder se skade nr. 4. ”Der er mindre områder med porøse og udfaldene fuger i murværket, ses f.eks. mod syd.” BS nævner selv ved husgennemgangen at det er en fejl han har skrevet det forkerte verdenshjørne.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	BS har ved en fejl skrevet ” ses f.eks. mod syd.” Problemet er at facaden mod syd fremstår i god stand uden skader. Hvilket naturligvis kan forvirre modtageren af tilstandsrapporten. Skaden er dog beskrevet, både med vurdering (gul) og beskrevet risikoen ved skaden. Da skaderne er meget synlige, samt at alle ved besigtigelsen vidste hvor skaderne var, skønnes BS fejl ikke at være stor.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: Som i tilstandsrapporten Skade: Der er mindre områder med porøse og udfaldene fuger i murværket, ses f.eks. mod vest. Risiko: Som i tilstandsrapporten
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skønnet pris for udbedring 3000, 00 kr. inkl. moms

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Manglende ventilation i tagkonstruktion på halvrund bygning vest facade	Se nedenstående billeder 21-23. Det kunne ikke konstateres hvordan tagets opbygning er udført. Der var ingen ventilation hverken luftspalter eller ventiler af nogen form. Taget er udført med tagpap og indvendigt loft er udført med profilbrædder på loftet. Der var ingen skader at se hverken ude eller inde.
Ad 7. Konklusion:	Hverken ved besigtigelsen eller ved tegningsmaterialet kunne det ikke fastslås om taget var ventileret fx bag tagrenden. Da det ikke vides hvordan er konstruktionen opbygget hverken visuelt eller på tegninger, så har BS ingen mulighed for at kende konstruktionen. Og det skønnes derfor det at det vil være forkert at beskrive en skade der ikke der eller er synlig. Huset er fra år 2001 og da der ingen skader kan ses, skønnes der ingen risiko for følgeskader.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Stabilitets revner på indvendige vægge i garagen	Se nedenstående billeder 24-26. Det var meget svært at besigtige indvending vægge pga. opfyld mv. Der kunne konstateres udfaldet puds på murværk ved siden af porte. Der skønnes ikke, at der er tale om stabilitetsrevner
Ad 8. Konklusion:	Bs nævner forholdet under ydervæggen i skade 8 ” Der er konstateret områder, hvor vægpuds har begrænset vedhæftning til underlaget. ”
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Revnet forskelling (garagen)	Se nedenstående billede 27 og 28. Specielt på syd gavl kunne der konstateres skader i forskelling. På nordgavl kunne der ses mindre tynde/ fine revner.
Ad 9. Konklusion:	I vejledning 7 punkt 1, Tagkonstruktion ... Står der at mindre revner i forskellingen ikke skal nævnes. Det skønnes at forholdene på nordlig gavl er af mindre størrelse. Hvorimod revnerne på den sydlige gavl er af en størrelse hvor der kan være risiko for følgeskader på underliggende murværk.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Forholdet på syd gavl skulle være taget med i tilstandsrapporten
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: Gul Skade: Der er større revner i forskelling, specielt på den sydlige gavl Risiko: Forholdet kan medføre vand- og fugt indtrængning med risiko for skader i underliggende konstruktion/ murværk
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skønnet pris for udbedring inkl. stillads 9000,00 kr. inkl. moms

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Afskalning af fuger på murværk (garagen)	Se nedenstående billede 29 og 30. Specielt på syd gavl kunne der konstateres skader
Ad 10. Konklusion:	BS har nævnt forholdet i skade nr. 7 Der er områder med porøse og med udfaldene fuger i murværket, ses f.eks. mod syd. Dette er som det blev konstateret ved besigtigelsen. Resterende revner på nord-gavl er kosmetiske og vil ikke skulle beskrives i en tilstandsrapport, hvilket nævnes i vejledning nr. 7 afsnit 2 under ydervægge hvor der er tale om ”Normal slid af fuger”
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Ingen