

## Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Det er ikke anført, at skunke ikke er besigtiget.</li><li>2. Besigtigelse af tagrum er undtaget uden grund.</li><li>3. Udnyttelse af hele tagetagen er ikke anført.</li><li>4. Tagets alder er ikke anført, og oplysning om undertaget er ukorrekt.</li><li>5. Registrering af defekte lægter og spåntag i skunke er ikke anført.</li><li>6. Manglende ventilation ved tagfod, skråvægge og rygning er ikke anført.</li><li>7. Dampspærre mangler i skunke, skråvægge og hanebånd mangler.</li><li>8. Loft- og skunklemme er uden kanttætning og isolering.</li><li>9. Badgulv er uden 3 cm bassinvirkning og opkant ved døren.</li></ol>
Klagers påstand:	Klager mener at forholdene er mangelfuldt eller slet ikke anført i tilstandsrapporten.
Den bygningsagkyndiges forklaring:	På vegne af BS har <b>Anonymiseret</b> i mail af 22. juli 2024 afvist klagepunkterne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	10 °C, halvskyet.
Øvrige forhold:	<b>Anonymiseret</b> oplyste, at indklagede <b>Anonymiseret</b> ikke ønskede at deltage i åstedforretningen. Boligen er generelt under indvendig ombygning i kælder, stueetage og tagetage. Der er ingen varme på, og boligen bebos ikke p.t.

## Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Det er ikke anført, at skunke ikke er besigtiget: (Foto 2-4)	Der er en skunklem i hver side af tagetagen, og det er muligt at besigtige skunkene fra lemmen. Lemmen mod nord, som var en beklædningsplade af gips, havde dog 6 skruehuller, men iflg. klager havde den ikke været skruet fast. Så det må antages, at begge skunke er besigtiget fra lemmene, og så skal der ikke tages forbehold for besigtigelsen.
Ad 1. Konklusion:	Det må antages at skunkene er besigtiget.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke begået nogen fejl eller forsømmelse, ved at BS ikke har undtaget skunkene, men det er derimod korrekt at gennemgå dem.
Ad 2. Besigtigelse af tagrum er undtaget uden grund: (Foto 5)	I tilstandsrapporten er anført: ”Tagrum er ikke besigtiget p.g.a isoleringsopfyld”. Loftlemmen bestod af en løs spånplade med 2 isoleringsmåtter ovenpå. Lemmen var således let at løfte op og lægge til side. Der var ingen gangbro på hanebåndet.
Ad 2. Konklusion	Undtagelsen er forkert, da tagrummet kan besigtiges fra loftlemmen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der burde ikke laves en fuld undtagelse af tagrummet, men en begrænset undtagelse.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Under undtagelser Beboelse-1.sal-tagrum burde anføres: Tagrum er kun besigtiget fra loftlem på grund af manglende gangbro.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forbeholdet kan ikke prissættes, men under pkt. 6 - 8 fastsættes priser på skadede bygningsdele.

## Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Udnyttelse af hele tagetagen er ikke anført: (Foto 6 og 7)	I tilstandsrapporten er der anført, at 14 m <sup>2</sup> af tagetagen er udnyttet, hvilket også er anført i BBR. Men hovedparten af tagetagen er udnyttet nu, hvilket er oplyst til 37 m <sup>2</sup> i gældende energimærke fra 13. maj 2022.
Ad 3. Konklusion:	Afvigelsen burde anføres i tilstandsrapporten.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Selv om BS ikke skal måle bygningen op, bør han anføre væsentlige afvigelser fra BBR, som det inddragede areal i tagetagen.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Under afvigelser fra BBR, Beboelse burde anføres: Hovedparten af tagetagen, svarende til 37 m <sup>2</sup> , er udnyttet til beboelse.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	I henhold til Håndbogens pkt. 7.1.1 er det ikke den byggesagkyndiges pligt at verificere korrektheden af BBR-ejermeddelelsen, hvorfor der ikke fastlægges nogen udgifter.
Ad 4. Tagets alder er ikke anført, og oplysning om undertaget er ukorrekt: (Foto 4 og 8)	Der foreligger ingen oplysninger om bølgeeternittens oplægning, og de påtrykte produktionsnumre er så slidte, at de ikke kan aflæses, men det skønnes, at taget er oplagt i 1970'erne. Det er korrekt ikke at anføre et tidspunkt, når det eksakte oplægningsår ikke kendes, og det er korrekt, at pladerne indeholder asbest. Der er ikke monteret et fast undertag, af træ eller krydsfiner, men det tidligere træspåntag ligger under eternitpladerne.
Ad 4. Konklusion:	Bølgeeternittagets oplægningstidspunkt kan ikke fastlægges, og det underliggende tidligere tag er ikke korrekt beskrevet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Registreringen af det tidligere underliggende tag er ikke korrekt beskrevet.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under Materialer, Beboelse-tag burde være anført: Det tidligere træspåntag ligger under bølgeeternittaget.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er tale om en materialeregistrering, hvor afvigelsen alene ikke medfører nogen udbedringsudgifter.

## Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Registrering af defekte lægter og spåntag i skunke er ikke anført: (Foto 3)	I skunken mod nord var der en knækket lægte under spåntaget og mindre områder med fugtaftegninger på nogle lægter. Der blev ikke målt forhøjet fugt, da der eks. kun blev målt 12 % relativ fugt i trækonstruktionen i sydskunke. Skjolderne på spåntræet må derfor skønnes at være fra tiden før eternittaget blev lagt.
Ad 5. Konklusion:	Den knækkede lægte skønnes at være skadet før eternittaget blev pålagt og lægterne ligger i dette område da også tættere end 1 m., som er kravet til eternitpladerne. Der er p.t. ikke skadelig fugt i skunken.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke anført nogen skade i skunkene, men den knækkede lægte og fugtskjolderne burde anføres.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Under Beboelse-1.sal-skunke burde anføres: Grå skade: En lægte er knækket i skunken mod nord. Under Beboelse-1.sal-skunke burde anføres: Grå skade: Der er fugtaftegninger på flere lægter og undersiden af spåntaget har flere steder fugtskjolder. Bemærkning: Der blev ikke målt forhøjet fugt ved gennemgangen, hvorfor skaden skønnes at være fra før tagudskiftningen, eller fra tidligere kondens.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af den knækkede lægte skønnes at koste kr. 500 inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Der ingen forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 6. Manglende ventilation ved tagfod, skråvægge og rygning er ikke anført: (Foto 4, 9 og 10)	I skunkene og tagrummet sås ingen ventilation ved tagfoden og rygningen. Forholdene ved skråvæggene kunne ikke ses. Der blev som nævnt ikke målt forhøjet fugtindhold, men fugtskjolderne kan skyldes periodisk for høj fugt i skunkene.
Ad 6. Konklusion:	Der mangler ventilation af skunke og tagrum.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke anført i tilstandsrapporten, men burde være det.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Under Beboelse-1.sal-tagrum burde anføres: Gul skade. Der mangler ventilationsåbninger i skunke og tagrum, idet der skal være åbninger på mindst 1/500 af det bebyggede areal. Risiko: Der er risiko for kondens og fugtskader.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at montere 1 stk. 20x20 cm rist i hver gavlsplids til tagrum, og montere 5 stk. Ø10 cm riste med rør fra vindbræt og ind i begge skunke. Skønnet udgift kr. 12.500 inkl. moms, heraf kr. 3.500 til en lift.
Ad 6. Forbedringer:	Der ingen forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

## Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Dampspærre mangler i skunke, skråvægge og hanebånd mangler: (Foto 5, 11 og 12)	Dampspærre anses for en skjult konstruktion, da BS ikke skal løfte isoleringen for at se efter dem. I stuetagen var loftet taget ned, hvorfor der ikke kunne konstateres om den har været der. Ved skunklemmene kan man nogle gange se den ved kantsamlingerne, men der sås heller ingen dampspærre. Da isoleringstykkelsen kun er 100 mm, er det imidlertid ikke nødvendigt med en dampspærre, da der ikke er risiko for kondens i isoleringen ved så lav isoleringsgrad.
Ad 7. Konklusion:	Der sås ingen dampspærre, men den er heller ikke nødvendig, og den var ikke et lovkrav ved opførelsen.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt, men skal heller ikke være det.
Ad 8. Loft- og skunklemme er uden kanttætning og isolering: (Foto 3, 5, 11)	Der var lagt 2 isoleringsmåtter hen over loftlemmen og skunklemmen mod syd var isoleret. Skunklemmen mod nord var ikke isoleret, men evt. manglende isolering er ikke en skade. Skunklemmen mod syd er med tætningslister, men de 2 andre er uden tætningslister. Da der imidlertid ikke var synlige fugtskader efter kondens omkring eller over lemmene anses forholdet ikke som en skade, der behøver at blive anført.
Ad 8. Konklusion:	Der er ingen synlige skader.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Manglende tætningslister kan anføres som en grå skade, men manglende anførsel af forholdet anses ikke for en fejl.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Under Beboelse-1.sal-tagrum kunne anføres: Grå skade: Kantsamlinger ved loftlem og skunklem mod nord er ikke helt tætte. Bemærkning: Der blev ikke konstateret nogen kondensskader p.g.a. dette.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.

## Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Badgulv er uden 3 cm bassinvirkning og opkant ved døren: (Foto 14)	Der blev med lasermåler målt 22 mm mellem overkant rist i gulv afløbet og overkant gulv ved døren, hvilket er mindre end de ca. 3 cm som Sikkerhedsstyrelsens guide foreskriver. Der var ingen skader at se, og der var monteret opkant ved døråbningen i form af bundstykket i karmen.
Ad 9. Konklusion:	Der var ingen skader, men en afvigelse fra målene i den aktuelle guide.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er afvigelsen ikke anført, men BS skal heller ikke måle afvigelser, men skønne om forholdene er OK. BS skal ikke måle med en lasermåler, men kan evt. bruge et vaterpas, hvis han er i tvivl om evt. afvigelser skal registreres. Undertegnede mener, at der ikke er nogen faglig begrundelse for præcis 30 mm bassinvirkning, og da højdeforskellen skal skønnes, kan det ikke konkluderes, at der er sket nogen fejl.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Under Beboelse-stueplan-badeværelse kunne anføres: Grå skade: Der er ikke den i Sikkerhedsstyrelsens guide anførte bassinvirkning, da højdeforskellen mellem ristoverkant og gulvoverkant ved døren kun er 22 mm.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Sænkning af gulvet og afløbet i bruseområdet skønnes at koste kr. 12.000 inkl. moms.
Ad 9. Forbedringer:	Da badeværelset skønnes renoveret i 2015, er der med 50 års levetid tale om 18 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 2.160 inkl. moms.
Ad 9. Eventuelt:	Intet