

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagkonstruktion – bolig 2. Tagrender 3. Garagetag 4. Udvendig belægning/ afløb.
Klagers påstand:	Som nævnt i fremsendt materiale bekræfter klager at hun syntes at tilstandsrapporten giver et forkert indtryk af huset 1. Kl mener at der er fejl i restlevetider som er oplyst på tilstandsrapporten. KL mener også at taget er utæt flere steder og at dette f.eks. kan se på opfugtede spærhoveder. Tagplader mener klager er utætte og at der trænger vand ind. 2. Kl. nævner at tagrende på havesiden mangler fald som vil medføre opfugtning af stern og udhæng. 3. Garagetag er ifølge KL. med fejlmontering af tagdug med buler samt lunker. Taget er tæt på nuværende tidspunkt. 4. Der ses vand der kommer op gennem belægning/ rør. Vandet fjernes ved at lave hævertvirkning med slange så vandt føres ud på anden side af garage. Vedrørende klagepunkterne henvises der til det fremsendte materiale til syn og skøn.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BS forklarer at han har brugt de tabelopslag der er i programmet som tilstandsrapporten udarbejdes i. BS har ikke ved hans besigtigelse kunnet konstatere op fugtning men har derimod taget forbehold pga. manglende gangbro ud over tilbygningen. 2. BS så ingen skader eller tegn på fejl ved hans besigtigelse 3. BS så ingen skader ved hans besigtigelse 4. Sådanne forhold mener BS ikke skal medtages i hans rapport. Vedrørende klagepunkterne henvises der også til det fremsendte materiale til syn og skøn.

Skønsmandens erklæring

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Temp. Sol let frost ca -2
Øvrige forhold:	BS/ Anonymiseret har efterfølgende, til alle, fremsendt billeder fra dengang tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Tag- bolig	Grundet manglende gangbro, var det i tagrummet ikke muligt at besigtige tagrummet over tilbygningen. Den oprindelige del af taget blev besigtiget, tagkonstruktionen var tør, der kunne ikke ses skjolder på spær og lægter, der var en mindre misfarvning på skotrende brædder, disse var dog tørre, og det skønnes at der er tale om ældre skade. Der kunne enkelte steder ses hvide skjolder ved samlinger på tagpladerne. Da det oprindelige tag er blevet malet og de med al sandsynlighed er blevet afrenset før maling, tilskrives de hvide skjolder denne proces. Udvendig kunne der ikke konstateres skader. Der kunne på det oprindelige tag ses afskalninger af maling, hvilket ofte over tid ses på tage der er blevet malet, men ingen huller eller revner. Udvendigt på tilbygningen kunne ses pletter med "Tagtæt" som KL har udført. Men skader kunne ikke ses. Der henvises til nedenstående billeder nr. 1-10, samt bilag 2 fra Anonymiseret. KL oplyser desuden at de efter købet selv har afmonteret stål-skorsten og afblændet denne interimistisk.
Ad 1. Konklusion:	Mht tabelopslag har BS ingen mulighed for at ændre på dette da tabelopslag er indlagt i HUSWEB. I håndbog for bygesagkyndige Rev. Af 13 april 2021 afsnit 6.1 står er følgende " Bygningsgennemgangen er visuel og gør brug af enkle håndredskaber. Den sker derfor uden destruktive indgreb. Ved gennemgangen bruger den bygningssagkyndige sin indsigt og erfaring til at gennemgå ejendommen med professionel omhu." Det er SSK opfattelse at BS har gjort dette. Afskalninger som ses på det malede tag, er ikke skader men udelukkende et spørgsmål om vedligehold og derfor ikke en del af tilstandsrapporten. Mindre misfarvningen på skotrende brædder som var tør, skønnes ikke at være af nyere dato men skønnes at være opstået ved en gammel skade. Det sandt at KL af plettet med "Tagtæt", men hvad der var under dette kunne ikke ses. Billeder taget ved besigtigelsen af BS viser og understøtter også at der ikke var synlige visuelle skader at se ved besigtigelsen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Tagrender:	Der er ingen visuelle tegn på at der er nærliggende risiko for skader pga. manglende fald, på tagrenderne rundt om huset og heller ikke over overdækningen som KL specifikt nævnte ved Syn og skøn besigtigelsen Se billeder nr. 11-13
Ad 2. Konklusion:	I vejledning 7, ”Hvad skal som udgangspunkt ikke med i en tilstandsrapport” Udvendigt – Tagrende uden fald skal ikke medtages i rapporten nævner på side 4 under afsnittet Tagkonstruktion... ”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.” Da der ikke kunne konstateres skader, vurderes det at BS ikke skulle nævne tagrenderne i sin rapport.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Garagetag	Der er områder på taget hvor der kan ses lunger. Garagetaget er udført med en tagdug. Den ligger løs i hjørner. Specielt mod boglig ved tagrende har den ikke forbindelse til underlaget, og den ligger med buler i hjørner. Der blev ikke registreret utætheder ved syn og skøn besigtigelsen. Se billeder nr. 14-16
Ad 3. Konklusion:	Tagdækningen er ikke korrekt udført Det rigtigt at det kan være svært at afgøre om et tag har for store områder med lunger, specielt når man som BS ikke må gå op på taget. Som regel kan det dog ses i de "aftegninger" der dannes på taget når vandet er løbet bort, se billede nr.14. Disse er også synlige på taget og det skønnes at være over de 15% som max krav for lunger. Se bilag nr. 3 side 7. Disse skulle have været anført på tilstandsrapporten. Det manglende underlag for tagdugen kan medføre skader. F.eks. ved tøsne der kan tynge tagdugen så meget at der kan ske et brud på tagdugen samt ødelægge hæftning langs kantens tag, og dermed risiko for vandindtrængen Der blev ikke konstateret utætheder ved syn og skøn besigtigelsen Se bilag 3, side 6 og bilag 4, side 2.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Bs burde have haft begge områder medtaget i tilstandsrapporten.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Vurdering: GUL (lunger) Skade: Der er områder på taget med større lunger end de anbefalende 15%. Risiko: Der kan på sigt være risiko for vandindtrængen med risiko for skader på underliggende konstruktioner Bemærkning: Der blev ikke konstateret utætheder ved besigtigelsen

Skønsmandens erklæring	
	Vurdering: Rød (manglede underlag for tagdækning) Skade: Der mangler underlag for tagdækning Risiko: Der er risiko for vandindtrængen med risiko for skader på underliggende konstruktioner fx ved tyngden af tøsne. Bemærkning: Der blev ikke konstateret utætheder ved besigtigelsen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skønnet pris iht V og S prisdata 26 m2 x 514,79Kr =13384,54 ex moms <u>Inkl. moms 16730,68 Kr.</u>

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Belægning/Afløb	Belægning og afløb blev besigtiget. Men der var ingen skader. Se billeder nr. 16 og 17.
Ad 4. Konklusion:	Kloak- afløbsinspektion er ikke en del af udarbejdelse af en tilstandsrapport hvorfor BS ikke skulle have dette med i sin rapport.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen