

Dato og navn:	Syn- og skønsmand
---------------	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1 Skader på tagflader er beskrevet med forkert orientering 2 Skade på skotrende er fejl- beskrevet forkert orientering 3 Skader på gulvafløb er beskrevet/ behandlet forkert 4 Fejlmonteret ovenlysvindue 5 Skorstensinddækning er i ringe stand
Klagers påstand:	Ovennævnte skader er fejlskrevet eller fremgår ikke af tilstandsrapporten, og KL stiller krav om dækning af omkostninger til udbedring.
Den bygningsagkyndiges forklaring:	Ingen supplerende oplysninger fra BS BS deltog ikke grundet længerevarende tur / ferie
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ca 0 °C , gråvejr / tåge Vejret kan have påvirket besigtigelsen, idet der var rimfrost på dele af tagfladerne.
Øvrige forhold:	Tilstandsrapporten, der klages over, er : Rapport nr H- Dateret Ved vurdering af klage punkterne- og hvorvidt huseftersynet er udført efter reglerne - er anvendt: "Håndbog for beskikkede bygningsagkyndige", udgivet april 2021 Huset er et parcelhus opført år 1972; der er udført tilbygning til boligen år 1982. Oprindelig del 145 m², stueplan og 1 sal og tilbygning 27 m² i et plan Der er fremskaffet tegninger fra weblageret

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Skader på tagflader er beskrevet med forkert orientering	Tagkonstruktionen er dækket med bølgeeternitplader, som vurderes at være de oprindelige plader fra henholdsvis år 1972 på den oprindelige del af boligen og fra år 1982 på tilbygningen mod syd. Der er en del mosbegroninger på tagfladerne; primært mod nord og øst og i mindre grad på tagfladen mod vest. I tilstandsrapporten er beskrevet Skade nr 1 Rød skade <i>Tagplader har afskalninger, nedbrudt overflade og revnedannelse flere steder mod vest, mod nord og mod syd.</i> Risiko <i>Der er risiko for fugtgennemtrængning og dermed følgeskader.</i>
Ad 1. Konklusion:	Ved visuel gennemgang af tagfladerne ses : Nordvendt tagflade på den oprindelige del af huset: Mosbegroninger men ingen umiddelbare skader eller plader med defekter Sydvendt tagflade på den oprindelige del af huset: Enkelte tagplader med små defekter/ revner. Endvidere er der tagplader over den vestvendte skotrende, der er fejlmonteret (se foto) Østvendt tagflade på tilbygningen: Der ses enkelte mindre revner i tagpladerne langs skotrender og nogle overfladeafskalninger. Vestvendt tagflade på tilbygningen: Der ses enkelte overflade afskalninger (se foto)

	Grundet mosbegrøninger m.m. vurderes det, at forhold ved BS besigtigelse kan have været anderledes. Det bemærkes, at skønsmanden ligeledes har svært ved at se omfanget af tagplader med skader grundet de nævnte mosbegrøninger m.m. Det vurderes endvidere, at de enkelte overfladeafskalninger , der er på taget - observeret mod øst og vest på tilbygningen-, har udviklet sig, da der ses afskallet materiale beliggende på tagfladen. Observeret mod øst. Omfanget af defekter der kan konstateres på pladerne er meget begrænset. Der ses ikke egentlige brud i plader, men hårfine revner og enkelte afskalninger på pladerne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at skade vurderingen er korrekt, Rød skade , men umiddelbart vurderes det, at BS kan have byttet rundt på øst og vest i skadesbeskrivelsen, hvilket er i overensstemmelse med det, som klager henviser til. Det bemærkes endvidere, at skønsmanden ved besigtigelsen ikke kunne registrere, at der var defekter på tagfladen mod nord Det vurderes, at BS's skadesvurdering er korrekt, men beskrivelsen af hvad BS har konstateret kunne være mere uddybende.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Forholdet kunne være beskrevet som nedenstående: Rød skade: Der er på tagflader observeret diverse tagplader med defekter Der er observeret tagplader med defekter • mod nord xx antal tagplader • mod syd xx antal tagplader • mod øst xx antal tagplader • mod vest xx antal tagplader Mod syd er der endvidere fejlmonteret tagplader over den vestvendte skotrende, der er et lille overlæg på pladerne, da pladerne er forskudt i forhold til naboplader.

	Risiko Der er risiko for fugtgennemtrængning og dermed følgeskader. Bemærkning Da tagfladerne er med mosbegroninger, kan der være skader på tagplader, der ikke kan ses.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Umiddelbart vurderes det, at der max er ca 5-10 tagplader med defekter. Overslaget er baseret på den østvendte tagflade på tilbygningen, hvor det vurderes, at plader med defekter vil kunne udskiftes for kr 10.000 inkl moms Klagen går på, at der er byttet om på orienteringen, øst, vest på tilbygningen, og da der kun ses enkelte tagplader med overfladeafskalninger på den vestvendte flade - må resultat således være, at der ingen merudgifter er som følge af, at skaderne ikke er beskrevet præcist.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen forbedringsandel, idet det er partielle reparationer .
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ikke basis for forlig mellem parterne
Ad 1. Eventuelt:	Klager har oplyst en overslagspris på kr 59.500 excl moms - det er skønsmandens opfattelse, at dette dækker total udskiftning af en eller flere tagflader og ikke partielle udskiftninger af plader.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2 Skade på skotrende er fejl beskrevet forkert orientering	Der klages over, at der ikke er fejlmonteret inddækning af skotrenden mod sydvest. Men inddækning ved skotrende med fejlmonteret inddækning er beliggende mod øst. Altså med forkert orientering Ved besigtigelsen fremviste [REDACTED] et foto taget af den bygningsagkyndige ved besigtigelsen, der viste, at det er inddækningen af afslutningen ved bunden af skotrenden, som BS har beskrevet I tilstandsrapporten fremgår Gul skade Skotrende er med fejlmonteret inddækning mod sydvest Risiko Der er risiko for skader på længere sigt
Ad 2. Konklusion:	Skade er korrekt beskrevet og vurderet, men der er skrevet forkert orientering, idet der er byttet om - der burde stå sydøst
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forkert orientering på skaden
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Gul skade Skotrende er med fejlmonteret inddækning mod sydøst Risiko Der er risiko for skader på længere sigt
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation vil kunne udføres for kr 4.000 incl moms

Ad 2. Forbedringer:	Ingen forbedringsandel, idet det en partiel reparation .
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ikke basis for forlig mellem parterne
Ad 2. Eventuelt:	Der er ingen merudgifter som følge af, at skaden er beskrevet med forkert orientering.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3 Skader på gulvafløb er beskrevet/ behandlet forkert	I boligen er der beskrevet 3 skader på gulvafløb i tilstandsrapporten: Stueplan - Badeværelse mod nord - Skade 14 -Grå-skade Stueplan- Gæstetoilet Skade 16 - Grå - skade Stueplan Bryggers - Skade 20 - Grå - skade Klager anfører at skade 14 og 16 skulle være Rød skade Ved besigtigelsen kan det konstateres Stueplan - Badeværelse Gulvafløb placeret under skab med påmonteret håndvask - gulvafløbet er med tegn på beton overstøbning, der er en plasttragt i afløbet, denne tragt kunne ikke demonteres - afløbet er svært tilgængeligt grundet det overliggende skab. Afløbet har ikke direkte vandbelastning. Stueplan- Gæstetoilet Gammelt rusten støbejernsafløb med betonoverstøbning og fst siddende rist ned i afløbet, uden direkte vandbelastning Stueplan Bryggers Gammelt støbejernsafløb med korrosion i overflader og med betonoverstøbning uden direkte vandbelastning

Ad 3. Konklusion:	Der er ingen indikationer på vandskader eller opfugtning. Afløbene er ikke udført korrekt, men det er ikke ualmindeligt i bygninger med denne alder. BS vurdering af alle tre afløb er i overensstemmelse med Sikkerhedsstyrelsens - Vejledning til vurdering af skader Guide 35 Vådum III - gulvafløb
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Som anført af BS
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 3. Forbedringer:	Ingen .
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ikke basis for forlig mellem parterne
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4 Fejlmonteret ovenlysvindue	I sydvendt tagflade er der monteret et lille ovenlysvindue [REDACTED]. Det kan konstateres, at der omkring vinduet er efterfuget/ udfyldt med bitumen lignende materiale. Indbygningen er således ikke i overensstemmelse med producentens anvisninger. Der er ingen indikationer på at der forekommer fugtindtrængning. Jf oplysninger fra [REDACTED] er vinduet produceret år 2005.
Ad 4. Konklusion:	Producentens montagevejledning er ikke fuldt. Umiddelbart vurderes det at der har været foretaget efterfugning, dette kan være som følge af en utæthed, eller vinduet ikke er monteret af ikke fagfolk I og med der ikke er nogen skader og der er ikke indikation på det skulle være nærliggende risiko for skade, er ikke et forhold der behøves at beskrives i en tilstandsrapport
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	BS kunne have anført i rapporten som nedenstående: Grå- Skade Omkring ovenlysvinduet mod syd er der udfyldt eller efterfuget omkring vinduet. Risiko - Bemærkning Den udførte udfugning er ikke jf producentens montagevejledning, men der er ingen indikationer på skader eller fugtindtrængning.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen

Ad 4. Forbedringer:	Ingen .
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ikke basis for forlig mellem parterne
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5 Skorstensinddækning er i ringe stand	KLager oplyser der er har været vandindtrængning ved inddækningen Det vurderes at være den oprindelige inddækning fra år 1982 der er omkring skorstenen Ved besigtigelsen var der udført udfugning på inddækningen med silikone udført af klager. Der ses, at der ikke er fuget mellem inddækningen og murværket i skorstenen, hvor inddækningen er fræset ind i murværkets fuger. Der er med klagen indsendt foto, der viser at der er kommet vand ind ved brændeovnen og på træloftet over brændeovnen. Der er foto der viser at der er tegn på lille revne i inddækningen på tagfladen hvor der er udfuget med silicone (se foto)
Ad 5. Konklusion:	Det er åbenlyst at der har været indtrængende vand ved skorstenen og inddækningen. Det vurderes at være revne i inddækningen der nu er udfuget som har været årsagen til vandindtrængningen

	Det vurderes dog at den manglende fuge ved murværk / inddækning ved særlige vind og vejr påvirkninger, ligeledes giver risiko for der kan komme vandindtrængning Det er tvivlsomt at den BS har kunnet se at der er mindre revnedannelse i inddækningen, dette grundet placeringen der ikke nødvendigvis kan ses fra stige ved tagfoden.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det burde være beskrevet at der ikke er fuget mellem inddækningen og murværk - dette er umiddelbart synligt,
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Rød skade Der mangler fuge ved inddækning på skorstenen ved overgang til murværket Risiko Det vurderes, at der kan forekomme vandindtrængning ved særlig evind og vejrpåvirkninger.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skønnes at fuge kan udføres for kr 2000 inkl moms
Ad 5. Forbedringer:	Ingen forbedringsandel, idet det er en reparation. .
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ikke basis for forlig mellem parterne
Ad 5. Eventuelt:	Ingen