

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | <p>1. Undertag eller mangel på undertag samt udbredelse.</p> <p>2. Taghældning.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Klagers påstand:                    | <p>Skade nr. 1 i tilstandsrapporten er jeg uenig i, da den forhindrer dækning af skade på mit tag, og samtidig er forkert som jeg læser det. Der er ikke noget undertag generelt på huset. Men det er korrekt at der over hoveddøren er et udhæng. Her har man opsat noget plast over nogle lameller for at forhindre fugle adgang til udhænget. Denne plast er beskadiget, men det er alene på udhænget og gælder ikke hele bygningen. Men på hele huset er der ikke noget undertag, og det kan derfor ikke anføres som anmærkning. Der er plader med tagpap, og oven på dette er der nyt bølgetag. Den skade som er synlig, er derfor begrænset til udhænget og dækker ikke hele taget.</p> <p>Uddrag af mail fremsendt til Disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige den 11. august 2024. Vedhæftet udmeldingsbrev: Anmodning om syn og skøn af den 6. september 2024.</p> <p>Undertaget er en mindre isoleret skade, som ikke har sammenhæng med taget – hvilket er synligt – hvordan kan BS så sætte hele taget i rød.</p> <p>Vi har efterfølgende fået konstateret at taget er fejlkonstrueret. Der er en taghældning på 2-4 % og der er benyttet tagdækning som kræver min 15% - Det har den byggesagkyndige ikke forholdt sig til?</p> |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | <p>Det er vores påstand, at vi ikke er ansvarlige for fejl i tilstandsrapporten.</p> <p>Ejendommen er dårligt vedligeholdt og vi har registreret en række alvorlige skader.</p> <p>Vores sagkyndige (BS), har foretaget en god og grundig inspektion af nærværende ejendom. Han har konstateret undertag i tagudhæng, som var hullet og revnet, og noteret dette korrekt med en RØD skade. Tagkonstruktionen er en lukket, utilgængelig konstruktion, idet der ikke er adgang til tagrummet. Martin har vurderet at der lå undertag på hele bygningen, da dette forekommer sandsynligt, når han konstaterer undertag i tagudhænget. NB: Undertaget i tagudhænget er af typen Monarfol, som alene er anvendt som undertag i 10.000 vis af ejendomme i landet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p>Vi er efter inspektion af 30-40.000 ejendomme over 17 år, ikke bekendt med ejendomme hvor man kun har etableret undertag i tagudhæng men ikke over resten af bygningen. Det er derfor helt korrekt at antage, at der ligger et undertag på hele bygningen. Et Huseftersyn omfatter en visuel inspektion, og angivelsen af materialer og konstruktioner er baseret på et skøn, som den bygningsagkyndige ikke kan drages til ansvar for. Vi henviser til tilstandsrapportens side 19, afsnittet: OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | <p>Sol, tørt og vindstille.<br/>Temp. 11 °C</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Øvrige forhold:                     | <p>Forholdet omkring undertag eller ikke undertag under tagbelægning er blevet afdækket ved en mindre vandskade, indtrængende vand.<br/>Forholdet opstod ved kraftigt regnvejr i værelse ud mod vej- nord. Se foto 5.<br/>(Ingen skader vedrørende indtrængende nedbør ved (BS') besigtigelse, udførelse af tilstandsrapport).</p> <p>(KL) har anmeldt en skade til sin forsikring, som siger de ikke kan dække, grundet anmærkning i rapport. Bs' firma siger at de ikke kan rette i tilstandsrapport, da (KL) er køber og ikke sælger (dødsbo). (Ejendommen er handlet). Så (KL) er havnet imellem to "stole".</p> <p>Ejendomsstatus på besigtigelsestidspunkt var et dødsbo, derfor ingen sælgeroplysninger.</p> <p>Ejerskifteforsikringen har afvist at dække den anmeldte skade. Begrundelse: Der er en rød anmærkning under skader uden på beboelse: Beboelse – Tag. – (Skade nr.1. Omhandlende undertag).</p> <p>Forholdet er ikke anmeldt til andre forsikringer, herunder husforsikring.</p> <p>Forholdet omkring taghældning er medtaget under punkt 2 på foranledning af (KL') mail, fremsendt til Disciplinær og</p> |

## Skønsmandens erklæring

|  |                                                                                                |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige den 11. august 2024 og vedhæftet udmeldingsbrev. |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkt:</i> | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. Undertag.    | <p>Huset er et sommerhus fra 1968, om- og tilbygget i 1982 i henhold til BBR. Med et bebygget areal på 78 m<sup>2</sup>. Se foto 1-4.</p> <p>Huset er beliggende i et sommerhusområde i terrænklasse 3, har sommerhusstatus til periodevis ophold i ferier og lignende.</p> <p>Huset er blevet om- og tilbygget over flere omgang i henhold til tegningsmateriale og beskrivelser hentet på weblager.</p> <p>Der er loft til kip i hele huset og ingen loftrum. Se foto 6.<br/>Tagkonstruktion er udført som en åse/bjælkespærskonstruktion.</p> <p>Loftbeklædning er nedtaget i værelse mod nord, hvor der er trængt vand ind. Dette forhold var ikke til stede ved BS' besigtigelse og vil ikke blive vægtet i denne sammenhæng. Se foto 5.</p> <p>Nyt tag ovenpå gammelt.</p> <p>Der er opsat armeret plast under overdækket indgangsparti mod have, syd. Et egentlig undertag er der ikke tale om. Det armerede plastfolie er nedbrudt. Se foto 7-9.</p> <p>Der er ikke konstateret undertag af banevarer over beboelsen. Forholdet er konstateret ved en udvidet stikprøve hele huset rundt, ved indkig mellem underbrædder og åbninger. Se foto 10-15.</p> <p>Det gamle tag er konstateret med tagpap som kan ses ved hushjørne mod sydøst. Se foto 16-17.</p> <p>Der er papsøm som er gået igennem underlaget, bræddeunderlag for den oprindelige tagpapelægning over overdækket indgangsparti. Dette forhold er konstateret ved indkig gennem beskadiget, hul i armeret plastfolie. Se foto 18.<br/>Bræddeunderlag for tagpapelægningen er også set langs facader og gavle ved indkig gennem underbrædder samt åbninger. Se foto 10-15.</p> <p>Besigtigelse er foretaget fra terræn og fra stige.</p> |

## Skønsmandens erklæring

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. Konklusion:                                                  | <p>Der er ikke konstateret undertag i udhæng ved indkig mellem underbrædder huset rundt og åbninger.</p> <p>Adspurgte kunne både (KL) og (SF) bekræfte, at de ikke har konstateret synligt undertag af banevarer i udhæng.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:                                        | <p>Skaden burde ikke være noteret i en retvisende tilstandsrapport. – Overrapportering.</p> <p>(BS) har noteret en skade under punkt: Skader uden på beboelse – Tag.</p> <p>Skade nr. 1 i tilstandsrapport.</p> <p>Vurdering: Rød</p> <p>Skade: Undertaget har generelt huller og revner blandt andet over terrasse mod syd.</p> <p>Risiko: Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.</p> <p>Bemærkning: -</p> <p>Under oplysninger til ejerskifteforsikring har (BS) ikke nævnt, at der er nyt tag ovenpå gammelt. (Formel fejl).</p> |
| Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten: | <p>Ingen skade. - Overrapportering</p> <p>Forholdet skal ikke vurderes i en retvisende tilstandsrapport.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                 | <p>Ingen skade. Overrapportering. (Ingen overslag).</p> <p>(Baseret på en ren etablering af undertag vil overslaget være ca. 23.500,- for en ejendom af denne størrelse).</p> <p>(Hvad er et defekt undertag værd, - som slet ikke er der, skulle ikke være nævnt? - Nærmest ingenting).</p> <p>(Sat i forhold til- baseret på et defekt undertag, - som slet ikke skulle være nævnt i rapporten. Ved en teknisk revision ville det være bedømt ud fra en økonomisk betragtning og være inddelt i niveau og trin på en vægtskala for fejlangivelser (Niveau A, B, C, D og E)).</p>          |
| Ad 1. Forbedringer:                                                | <p>Ingen skade. Overrapportering. (Ingen forbedringer).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                  |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | (Sat i forhold til- baseret på et defekt undertag, vil det være en 100% udbedring af forholdet). |
| Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser: | Ingen.                                                                                           |
| Ad 1. Eventuelt:                    | Ingen bemærkninger.                                                                              |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkt:</i> | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 2. Taghældning. | <p>Huset er et sommerhus fra 1968, om- og tilbygget i 1982 i henhold til BBR. Med et bebygget areal på 78 m<sup>2</sup>. Se foto 1-4.</p> <p>Huset er beliggende i et sommerhusområde i terrænklasse 3, har sommerhusstatus til periodevis ophold i ferier og lignende.</p> <p>Huset er blevet om- og tilbygget over flere omgang i henhold til tegningsmateriale og beskrivelser hentet på weblager.</p> <p>Tilbygningerne er placeret mod øst. Se foto 3.</p> <p>Der er loft til kip i hele huset og ingen loftrum. Se foto 6.</p> <p>Der er nyt tag ovenpå gammelt. Efter købers bedste overbevisning oplagt i- og omkring 2005.</p> <p>Tagbelægning er sorte metalplader i hele længder. Uden tværgående samlinger. Type, <u>skønnes</u> at være fra Lindab Topline – tagstensprofil. Vurderet ud fra den udførte montage, fastgørelse med synlige montageskruer samt at tagplader er i hele længder.</p> <p>Tagplader er ført til tagrende uden fodblik. Se foto 23.</p> <p>Taghældning på oprindeligt hus mod nordvest er ca. mellem 2° til 4°.</p> <p>Taghældning på tilbygning ved hushjørne mod sydøst er ca. mellem 4° til 6° og ved hushjørne mod nordøst ca. mellem 2° til 4°. Se foto 18-21.</p> |

## Skønsmandens erklæring

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                    | <p>(SF) mente, at der skulle måles mellem tagpladernes toppunkter, da (S&amp;S) udførte sine målinger i bunden i tagpladen, bølgedalen. Se foto 22.</p> <p>Besigtigelse er foretaget fra terræn og fra stige.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ad 2. Konklusion:                                                  | <p><b>Taghældning:</b></p> <p>Taghældning er generelt for lille. (Den skønnede konkrete tagbelægning kræver at taghældningen er på mindst 14° i henhold til producent). Se foto 24-25. (Montageanvisning).</p> <p>Den lave taghældning må betragtes som en konstruktions- eller udførelsesfejl, der i sig selv udgør en skade.</p>                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 2. Fejl og forsømmelser:                                        | <p><b>Taghældning:</b></p> <p>BS har i tilstandsrapporten ikke noteret nogen skader vedrørende tagfald/hældning og der er ikke taget nogen forbehold omkring tag.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten: | <p><b>Taghældning:</b></p> <p><b>Overset/manglende noteret skade uden på beboelse - tag.</b><br/>Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt:</p> <p><b>Skader uden på beboelse –Tag.</b></p> <p><b>Vurdering:</b> Rød Skade: Taget er med for lille taghældning mod nord og syd.</p> <p><b>Risiko:</b> Den lave taghældning giver risiko for fugtindtrængning igennem samlinger/overlæg og dermed følgeskader i den underliggende konstruktion.</p> <p><b>Bemærkning:</b> Der er på besigtigelsestidspunktet ikke konstateret synlig skade som følge af forholdet.</p> |
| Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:                 | <p>Forholdet kan udbedres ved at nedtage metaltagplader og udføre en 2 lags tagpapløsning, da der ikke er andre egnede tagbelægnings ved denne lave taghældning.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <p>Det skønnes at arbejdet kan udføres for:</p> <p>Materialer: Tagpap og hjælpematerialer herunder nedtagning af eksisterende tagbelægning og bortkørsel af affald samt opstilling af stillads. 28.400, -</p> <p>Arbejds løn: 120 t á 650,00 <u>78.200, -</u></p> <p>106.400, -</p> <p>Moms 25% <u>26.600, -</u></p> <p>Samlede, skønnede omkostninger. <u>133.000, -</u></p> <p>Arbejdet omfatter Nedtagning af tagbelægning og lægter, montering af underpap og påsvejsning af overpap, montering af inddækninger samt tilretning af vindskeder og tagrender.</p> <p>Der er ikke taget hensyn til tagets yderligere tilstand, herunder opretning af nedbøjninger og lignende.</p> |
| Ad 2. Forbedringer:                 | <p>Der vil være en væsentlig forbedring af forholdet, der dog først kan fastsættes når udførelsesmetode kendes.</p> <p>(Restlevetiden er overskredet for den oprindelige tagpapbelægning. Dermed er udbedring af forholdet en 100% forbedring).</p> <p>(Restlevetiden for stålpladetag er 19 år. baseret på en forventet levetid på 50 år. Skønnet oplagt i 2005 i henhold til (KL). Forbedringen er på baggrund heraf skønnet til 38%).</p>                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser: | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ad 2. Eventuelt:                    | Ingen bemærkninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |