

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagets tilstand. Herunder skader på tagbelægning og rygningssplader som ikke er monteret korrekt. 2. Revision af skade 1, skaden er slettet, men rygningssplader er ikke monteret korrekt.
Klagers påstand:	Vi har klaget til byggesagkyndige over alvorlige mangler i tilstandsrapporten vedr. tagets tilstand, som man almindeligvis og med rette burde forvente havde været observeret og noteret i tilstandsrapporten. Taget er blevet inspiceret af tagdækker, som konstaterer at tagets forfatning er i så dårlig stand, at det ikke har en vinter tilbage. Taget har revnedannelse i mere end 40% af tagpladerne. (KL) har efterfølgende haft en bygningssagkyndig ude for at få en uvildig vurdering. Her er der konstateret, at det drejer sig om ca. 20-25 plader. Skade 1. Punktet er blevet slettet uretmæssigt, da rygningssplader ikke er udskiftet håndværksmæssigt korrekt. Byggesagkyndige burde have kontrolleret forholdet grundigere. Forholdet burde være opdaget af en byggesagkyndig og anmærket i tilstandsrapport, således vi som købere kunne forholde os til det.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Bs har ikke afgivet forklaring.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, tørt og vindstille. Temp. 14 °C
Øvrige forhold:	Huset er overtaget af (KL) pr. 25 september 2023. (KL) har modtaget tilbud på udbedring af tagbelægning inklusive rygning, som omhandler skade som ikke er registreret og noteret i indklagede tilstandsrapport: Kr. 300.228, - (KL) indsender tilbud til Nævnenes Hus.

Skønsmandens erklæring

(KL) har modtaget tilbud på udbedring af rygningsplader som omhandler skade nr. 1 samt revision af 10. august 2023 i tilstandsrapport under punkt: Skader uden på beboelse – Beboelse
- Tag: Kr. 28.000, -

(KL) indsender tilbud til Nævnenes Hus.

Ejerskifteforsikringen har afvist at dække den anmeldte skade.

(Begrundelse: Da de ikke dækker et forhold som ikke har medført en skade på omkringliggende konstruktioner.

At det burde være anmærket i tilstandsrapporten, gør det ikke til en forsikringssag i sig selv. Ejerskifteforsikringen er ikke en forsikring der er en garant for en tilstandsrapport. Så er det den byggesagkyndige der har ansvaret).

Forholdende er ikke anmeldt til andre forsikringer, herunder husforsikring.

Direkte adspurg: Har du (BS) besigtiget forholdet i forbindelse med revision af skade 1, 2 og 3 af den 10/08-23?

Svar (BS): Ja.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Tagets tilstand.	Huset, Litra A, er et traditionelt enfamiliehus/længe parcelhus i et plan med loft til kip. Opført i 1958, med et bebygget areal på 132 m² beliggende i et villakvartersområde i terrænklasse 3. Se foto 1-4. Til-/ombygningsår: 2007 i henhold til BBR. (Inddragelse af eksisterende garage/udhus på 22m² til beboelse samt tilbygning på 17m²). Tagkonstruktion af åse med loft til kip. Se foto 5-6. Taghældning er 12,7°. Se foto 7. (Minimums hældning er i henhold til producent 14°). Tagbelægning er bølgeeternit uden asbest oplagt i 2007 i henhold til tilstandsrapport. (Restlevetid, 14 år med udgangspunkt i besigtigelsestidspunkt, rapportudførelses år, 2023). (Konsulent fra Anonymiseret har ud fra nr. præet i bølgeplader udtalt, at plader stammer fra produktionsåret 2003-04). Besigtigelse er foretaget fra terræn og fra stige. (BS' besigtigelse er også foretaget fra terræn og stige). Rygningsplader er enkelte steder med borehuller som er tætnet med tætningsmasse og der er flere tagplader (ca. 20-25 stk.) med skader i form af revner som ikke er gennemgående, især mod syd (haven). Se foto 8-16 Der er monteret skumbølgeklodser til tætning af overgangen mellem rygningsplader og tagbelægning. Der er ikke kipventilation ved rygningsplader. (Krav fra 2009 ved taghældninger over 10° og loft til kip). Der er ikke konstateret synlig fugtindtrængen som følge af forholdet. Bekræftet af (KL). Der er ingen forbehold for ikke besigtigede forhold i tilstandsrapport. I henhold til sælgeroplysninger, pkt.4.1 har der været et par utætte rygningsplader, som bliver udskiftet inden overtagelse.

Skønsmandens erklæring

	Der er ikke noteret nogen skader på tagbelægning og rygning i indklagede tilstandsrapport. Der er 3 skader uden på beboelse, tag, som ved revision af 10. august 2023 er udbedret/slettet.
Ad 1. Konklusion:	Rygningsplader. Der er rygningsplader med fejlborede huller, som er tætnet med fugemasse samt uden ventilation. Rygningsplader skal udskiftes, udbedres efter producentens anvisninger. Forholdet må betragtes som værende tilstede ved BS' genbesigtigelse. Tagbelægning. Der er 20-25 tagplader med overflade revner og defekter som kan/skal skiftes. Forholdet må betragtes som værende tilstede ved BS' besigtigelse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Rygningsplader. Forholdet er ikke noteret og vurderet af BS, hvorfor rapporten ikke er retvisende. (At rygningsplader er ikke udskiftet/oplagt forskriftsmæssigt kan ikke konstateres fra stige og med kamera zoom eller kikkert og vil kræve at rygningsplade afmonteres, hvilket ikke er en del af hussynsordningen). Tagbelægning. Forholdet er ikke noteret og vurderet af BS, hvorfor rapporten ikke er retvisende.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ikke vurderet forhold: Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader uden på beboelse – Beboelse - Tag. Rygningsplader: Vurdering: Gul Skade: Der er oplagt, udskiftet rygningsplader med fejlborede montage huller som er tætnet med fugemasse enkelte steder, blandt

Skønsmandens erklæring

	andet ved gavl mod vest. Konstruktionen er uden indbygget ventilation. Risiko: Der er risiko for fugtindtrængen samt fugtophobning og dermed følgeskader på de underliggende konstruktioner på længere sigt. Bemærkning: Tætningsmasse er med begrænset levetid. Der er ikke konstateret synlige skader som følge af forholdene ved besigtigelsen. Tagbelægning. (Skaden kan vurderes som en grå skade, men i dette tilfælde er der kigget på restlevetid samt at klimaskærmen er under direkte (nedbør/vand) påvirkning). Vurdering: Gul Skade: Der er enkelte tagplader med revner mod nord og flere med revner og enkelte med skader i overfladebehandlingen mod syd. Risiko: Der er risiko for at forholdet vil udvikle sig yderligere over tid. Bemærkning: Revner vurderes ikke at være gennemgående, der er ikke konstateret fugtindtrængen og synlige utætheder på besigtigelsestidspunktet.										
Ad 1. Overslag over udbedningsudgifter inkl. moms:	Rygningsplader: Det skønnes at arbejdet kan udføres for: Materialer: Rygningsplader og hjælpematerialer herunder nedtagning af eksisterende rygningsplader og bortkørsel af affald samt opstilling af stillads. <table> <tr> <td></td><td>15.500, -</td></tr> <tr> <td>Arbejds løn: 12 t á 650,00</td><td><u>7.800, -</u></td></tr> <tr> <td></td><td>23.300, -</td></tr> <tr> <td>Moms 25%</td><td><u>5.525, -</u></td></tr> <tr> <td>Samlede, skønnede omkostninger.</td><td><u>29.125, -</u></td></tr> </table> Arbejdet omfatter Nedtagning af rygningsplader, montering af nye inklusive tætningsbånd og ventilationselement.		15.500, -	Arbejds løn: 12 t á 650,00	<u>7.800, -</u>		23.300, -	Moms 25%	<u>5.525, -</u>	Samlede, skønnede omkostninger.	<u>29.125, -</u>
	15.500, -										
Arbejds løn: 12 t á 650,00	<u>7.800, -</u>										
	23.300, -										
Moms 25%	<u>5.525, -</u>										
Samlede, skønnede omkostninger.	<u>29.125, -</u>										

Skønsmandens erklæring

	Tagbelægning. Det skønnes at arbejdet kan udføres for: Materialer: Udskiftning af skadede tagplader, ca. 20-25 stk. og hjælpematerialer herunder nedtagning af eksisterende tagplader og bortkørsel af affald. (Stillads medtaget under pkt. Rygningsplader). 8.500, - Arbejds løn: 12 t á 650,00 <u>7.800, -</u> 16.300, - Moms 25% <u>4.075, -</u> Samlede, skønnede omkostninger. <u>20.375, -</u> Arbejdet omfatter Nedtagning af rygningsplader, montering af nye inklusive tætningsbånd.
Ad 1. Forbedringer:	Rygningsplader. Udbedring af forholdet er en 100% reparation. Tagbelægning. Udbedring af forholdet er en 50% reparation og 50% forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Revision af skade 1.	Rygningsplader er udskiftet, dog med borehuller (forkert placerede udboringer enkelte steder) som er tætnet med tætningsmasse. (Dermed er det en ny skade som ikke er registreret). Der er monteret skumbølgeklodser til tætning af overgangen mellem rygningsplader og tagbelægning. Der er ikke kipventilation ved rygningsplader. (Krav fra 2009 ved taghældninger over 10° og loft til kip).

Skønsmandens erklæring

	Der er ikke konstateret synlig fugtindtrængen som følge af forholdet. Bekræftet af (KL). Der er ingen forbehold for ikke besigtigede forhold i tilstandsrapport. I henhold til sælgeroplysninger, pkt.4.1 har der været et par utætte rygningssplader, som bliver udskiftet inden overtagelse. (Se også Ad 1).
Ad 2. Konklusion:	Se Ad 1. - Rygningsplader:
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Se Ad 1. - Rygningsplader:
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Se Ad 1. - Rygningsplader:
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Se Ad 1. - Rygningsplader:
Ad 2. Forbedringer:	Se Ad 1. - Rygningsplader:
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.