

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	KL oplyser, at der ikke er beskrevet skader på taget, herunder: 1. Alder på eternitplade, forkert angivet i tilstandsrapport 2. Der er flækkede eternitplader og tagplader, der ikke er fastskruet 3. Udhæng på nordsiden er ved at smuldre væk 4. Tagrende på nordsiden er udført, så vand ledes ind i den bærende konstruktion 5. Fladtag mod øst har forkert hældning, således at vand ikke kan ledes bort 6. Der mangler skumklodser til tætning af taget i rygning og ved skotrender, og der er spor efter fugt ved alle skotrender 7. Hvidskimmel på spær 8. Carport/garage i tilstandsrapport beskrevet metaltag, i BBR er angivet tagpaptag. 9. Carport/ garage; tagbelægning og tagrende er ikke udført korrekt, og der er fugtgennemgang i taget
Klagers påstand:	KL stiller krav om dækning af udgifterne til udbedring. KL anfører, at de nævnte fejl har stor indflydelse på den fremtidige økonomi
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	10-03-2023, ca 0 °C - sol Ved genbesigtigelse 10-04-2023 ca 10 °C - tørvej
Øvrige forhold:	Tilstandsrapporten, der klages over, er : Rapport nr H-21 [REDACTED] Dateret 30-06-2021 Ved vurdering af klage punkterne- og hvorvidt huseftersynet er udført efter reglerne - er anvendt: "Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige", udgivet oktober 2020, rev 13 april 2021.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Alder på eternitplade, forkert angivet i tilstandsrapport	KL oplyser, at det kun er en del af eternitpladerne, der er dateret år 2012, og dette omhandler tilbygningen mod syd. I TR under pkt "Tagets restlevetid side 7" Er det anført <i>Tagbelægning - Eternitbølgeplader uden asbest</i> <i>Taget er lagt år 2012 og forventes udskiftet år 2042</i> Der er ligeledes ingen oplysninger om taget i sælgersoplysninger i tidligere tilstandsrapport H-17-██████████ dateret 16-10-2017 udarbejdet af samme BS. Bygningen A består af en oprindelig bygning med vinkel opført år 1972 samt tilbygning mod syd opført år 2012. Tagplader er røde bølgeeternitplader På tilbygningen er der tydelige angivelse af numre på tagplader, der angiver, at pladerne er produceret år 2012 På bagsiden af oprindeligt bygning, hvor tagrender er ændret fra indeliggende/ skjulte render til synlige tagrender, er nederste tagplader med numre, aflæst produceret år 2017 Der er ikke observeret numre på tagplader på oprindelig bygning i øvrigt.
Ad 1. Konklusion:	Jf Vejledning om huseftersyn Hustypebeskrivelse skal restlevetiden for hovedhuset tag fremgår af tilstandsrapporten Der er skønsmandens vurdering, at taget på den oprindelige del af huset også har været udskiftet, men i dette tilfælde er den største del af taget over den oprindelige bygning uden markering på plader, og dermed kan det ikke umiddelbart fastlægges, hvilken alder disse plader har. KL oplyser, at tagpladerne over den oprindelige bygning, jf oplysninger fra naboer, er fra 00'erne Det er ikke generelle skader på tagpladerne eller overflade slid.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at BS har angivet alderen ud fra alderen på tilbygningens tagplader. Den teoretiske alder er således ikke fastsat efter retningslinjer for huseftersyn. Tilstandsrapporten er derfor ikke retvisende på dette punkt
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Tagbelægning : Eternitbølgeplader uden asbest Oplægningstidspunktet for den valgte tagtype er ukendt, hvorfor den statistiske restlevetid ikke kan beregnes.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke beregnet, der er ikke indikation på skader eller nedbrydninger, der kræver udskiftning af tagbelægningen.
Ad 1. Forbedringer:	Det er en teoretisk levetidsbetragtning, der anvendes i hussynsprogrammet. Der er usikkerhed omkring levetiden og tidspunktet for oplægning af tagpladerne på det oprindelige hus; der ses ikke nævneværdig forskel på overfladerne på tagfladerne - det vurderes således, at levetiden kan være tilnærmelsesvis ens. Forbedringsdelen kan ikke fastlægges
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen drøftelser omkring indgåelse af forlig i forbindelse med besigtigelsen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2 Der er flækkede eternitplader og tagplader der ikke er fastskruet	Mod NØ ved det lille fladtag kan der ses 1 tagplade med fin revne i toppen af tagpladen, som er ca 30 cm lang og lille defekt og en tagplade med en ca 5 cm hårfin revne Der er endvidere enkelte tagskruer, der ikke er skruet korrekt tæt til tagplader. (se foto) er registreret to steder
Ad 2. Konklusion:	Det vurderes, at det er muligt at konstatere skaderne , da huseftersynet blev foretaget. Tilstandsrapporten er derfor ikke retvisende på dette punkt.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke beskrevet i TR Begge forhold burde være beskrevet
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Gul skade Der er enkelte tagskruer, der er ikke er skruet korrekt ned til tagplader Bemærkning Registeret to steder mod NØ Rød skade Der er revne i to tagplade ved fladtaget mod NØ Risiko Det vurderes at forholdet vil udvikle sig Bemærkning Ingen

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger udgør skønsmæssigt kr 2.500 incl moms
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes til 0.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen drøftelser omkring indgåelse af forlig i forbindelse med besigtigelsen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3 Udhæng på nordsiden er ved at smuldre væk	Konstruktionen er udført som indeliggende/ skjult tagrende. Udlæg på tagplader i tagrende, er målt til mellem ca 30 mm til ca 60 mm Der er ikke indikation på nedbrydninger i de underliggende spærender. Der er i et enkelt spær observeret overfladisk "gråsmuld" i overfladen
Ad 3. Konklusion:	Der ses ingen skader, der burde være anført i tilstandsrapporten
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen forhold at beskrive
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen drøftelser omkring indgåelse af forlig i forbindelse med besigtigelsen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4 Tagrende på nordsiden er udført så vand ledes ind i den bærende konstruktion	Tagrende på denne del af huset er udført som indeliggende / skjult tagrende Der er ikke tegn på unormal opfugtning eller skader. Mod garagebygningen er der ikke endestykke i tagrenden, der ledes tagvandet noget interimistisk videre til tagrenden på garagen. Men der ses ikke skader på hovedhuset som følge af dette.
Ad 4. Konklusion:	Der ses ingen skader der burde være anført i tilstandsrapporten Det bemærkes at der er nedbrydning i vindskede mod garagen, det vurderes at det er det der er beskrevet i TR som skade 1 med gul skade, men er angivet med forkert orientering
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen forhold at beskrive
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen drøftelser omkring indgåelse af forlig i forbindelse med besigtigelsen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5 Fladtag mod øst har forkert hældning således at vand ikke kan ledes bort	Fladtaget mod NV; taget er halvt tag / udhæng over det fri (se foto) Tagdækningen er tagpap Taget afvandes via et tagnedløb/ tagbrønd placeret inde ved skotrende. Det kan konstateres, at der er tydelig hældning væk fra nedløb/ tagbrønd. Der er foretaget genbesigtigelse af forholdet, da taget ved første besigtigelse var dækket af sne og is
Ad 5. Konklusion:	Det vurderes, at det er muligt at konstatere forholdet , da huseftersynet blev foretaget. Tilstandsrapporten er derfor ikke retvisende på dette punkt.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke beskrevet i TR Forholdet vil medføre vandansamling og isdannelse på tagpap-taget, hvilket vil medføre kortere levetid på tagpapbelægningen
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Gul skade Det lille fladtag mod NØ har hældning væk fra tagnedløb/ tagbrønd Risiko Det vurderes, at forholdet kan forværres og der vil samles vand og is, der reducerer levetiden på tagbelægningen. Bemærkning Ingen
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger udgør skønsmæssigt kr 28.500 incl moms I det skønnede beløb er der regnet med nyt tagpap, nyt fast undertag og opretning / forstærkning af spær samt nødvendige følgearbejder.
Ad 5. Forbedringer:	Forbedringsdelen udgør 24 %

	Det er vurderet, at fladtaget er udført år 2012, samtidig med tilbygningen Levetid på tagpap er indregnet som 30 år Levetid på fast undertag er indregnet som 80 år
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen drøftelser omkring indgåelse af forlig i forbindelse med besigtigelsen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6 Der mangler skumklodser til tætning af taget i rygning og ved skotrender, og der er spor efter fugt ved alle skotrender	Det kan konstateres at der mangler skumklodser flere steder langs skotrender og i kippen
Ad 6. Konklusion:	Det vurderes, at det er muligt at konstatere skaderne , da huseeftersynet blev foretaget. Tilstandsrapporten er derfor ikke retvisende på dette punkt. Det bemærkes dog, at omfanget af manglende skumklodser kan have udviklet sig. Der ses nogle fugtspor på, skotrende spær m.m. men ved besigtigelsen var der ikke forhøjet fugt.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke beskrevet i TR
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Rød skade Der er mangelfulde tætninger langs skotrender og i kippen. Risiko Der er mulighed for vandindtrængning og opfugtning Bemærkning Ingen
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger udgør skønsmæssigt kr 4.500 incl moms
Ad 6. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes til 0 %
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen drøftelser omkring indgåelse af forlig i forbindelse med besigtigelsen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7 Hvidskimmel på spær	KL fremviste området i tagrummet, hvor der blev klaget over skimmel. I området er der hvide aftegninger m.m. Der er nedtaget en muret skorsten i området, og det, der kunne konstateres er, at der er kalk- og mørtelrester på træværket, der ikke blev konstateret skimmelvækst. Der er således ikke konstateret skader
Ad 7. Konklusion:	Ingen forhold der skulle fremgå af TR
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 7. Forbedringer:	Ingen
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt:	

--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8 Carport/garage i tilstandsrapport beskrevet metaltag, i BBR er angivet tagpaptag	I tilstandsrapporten "Oplysninger til ejerskifteforsikring" er ved tag anført: <i>Ensidigt fald, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 1° og 15°, tagbelægning af metalplader.</i> Ved besigtigelsen kan konstateres, at tagbelægningen er metalplader som anført i tilstandsrapporten Den oprindelige del af garagen er oprindeligt udført med tagpapbelægning; der er således efterfølgende lagt metalplader oven på tagpapbelægningen.
Ad 8. Konklusion:	Tagbelægningen er korrekt oplyst i tilstandsrapporten.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Ingen Jf 7.1.1 er det ikke BS forpligtigelse at verificere korrektheden af BBR ejermeddelelsen
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 8. Forbedringer:	Ingen
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9 Carport/ garage, tagbelægning og tagrende er ikke udført korrekt, og der er fugtgennemgang i taget	Ved besigtigelse kan det ses, at tagbelægningen er udført med ståltrapezplader lagt med lille hældning, taget har svagt fald til begge sider gade/ have. Tagpladerne har afskalninger i overfladebehandlingen ved tagrender på begge sider af bygningen. Der ses interimistisk udfugninger på dele af inddækning/ tilslutning til sternkant. Inde i garagen - i rum mod SØ- er der i et afgrænset område tegn på, at der har været fugtgennemgang i taget. Der var ikke fugt ved besigtigelsen. KL har fjernet underbeklædningen mod NV; her ses, at der er fugtspor, misfarvninger og tegn på opfugtning og fugtgennemgang i undertaget, som er udført i krydsfiner. Taget er udført som en lukket konstruktion. Der ses isolering i konstruktionen, hvor underbeklædningen er demonteret Indvendig er monteret gipspladelofter. På lofterne ses spor efter, at der har været diverse lysarmaturer, som KL har fjernet. Bygningen har tidligere haft funktion af garage, men er nu lukket af og udført let facade med dobbeltdør mod vejen. Ved at se i kommunens weblager kan ses: Jf tegninger og anmeldelse af byggearbejde underskrevet 01-01-1997, er der anmeldt, at der udføres tilbygning til den oprindelige garage, og der i den forbindelse lægges metaltag på hele bygningen. Det formodes således, at ståltaget er fra år 1997.

Ad 9. Konklusion:	Det vurderes, at taget ikke har den fornødne tæthed, og der kan ligeledes være kondensproblemer i konstruktionen. Det vurderes, at BS ikke har haft mulighed for at konstatere, at der er tegn på fugtgennemgang og skader på undertaget, da underbeklædningen er fjernet efterfølgende Ligeledes har det ikke været muligt at konstatere, om konstruktionen er opbygget fugtteknisk korrekt - dette ville have krævet destruktive undersøgelser Taget har lav hældning og dårlig afvanding- det er ikke fastslået, hvilket fabrikat stålplader der er anvendt.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	BS burde være ekstra opmærksom på, hvorvidt der kan være tegn på fugtgennemgang, når stålplader ligger med lav hældning. Det kan ikke vurderes, om der har været vandskjolder på gipsloftet i området som vist på foto ved BS besigtigelse Forhold med afskalninger på metalplader ved tagrende vurderes at have været til stede ved den bygningssagkyndiges besigtigelse Forholdet med partiet dårlig inddækninger og manglende tæthed mod tilstødende bygningsdele vurderes at kunne konstateres ved BS besigtigelse
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Grå Der er kantafskalninger på overfladebehandling på metalplader ved tagrender på begge sider af bygningen. Rød Inddækninger er mangelfulde, og der er udført partielle efterfugninger / tætninger; taget er med lille hældning, der yderligere giver øget risiko for fugt gennemgang Risiko Det vurderes, at der er risiko for, at underliggende konstruktioner kan opfugtes.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til udskiftning af tagbelægningen udgør skønsmæssigt kr 55.000 incl moms

Ad 9. Forbedringer:	Forbedringsdelen udgør 67 %
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen drøftelser omkring indgåelse af forlig i forbindelse med besigtigelsen.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger