

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<p>1. Tagbelægning, herunder materiale – støjgener og værdi af stål contra zink tagbelægning samt levetid.</p> <p>2. Udhængsbrædder: Ikke beskrevet korrekt samt omfanget af manglerne. Udhængsbrædderne er fejlkonstrueret – monteret, løse brædder. Udhænget varetager ikke dets funktion, at ventilere tagkonstruktionen, holde skadedyr ude, beskytte facaderne mod slagregn og vejrlig.</p>
Klagers påstand:	<p>På vegne af klager, ved klagers repræsentant (KR)</p> <p>Forhold 1. Tagbelægning:</p> <p>Pkt. 1. At tagbelægningens materiale ikke er af zink, som det ellers fremgår af tilstandsrapporten side 6. Ejendommens tagbelægningen er af stål.</p> <p>Pkt. 2. At klager har støj/lydgener i tilknytning til tagbelægningens nuværende materiale. Klager er i dag generet af støj/lydgener ved varmt vejr og nedbør.</p> <p>Pkt. 3. At et zinktag har markant højere værdi end et ståltag.</p> <p>Pkt. 4. At et zinktag har længere levetid end et ståltag.</p> <p>Forhold 2. Udhængsbrædder:</p> <p>At ejendommens udhængsbrædder ikke er beskrevet korrekt og omfanget af manglerne herved.</p> <p>At BS ved besigtigelsen af ejendommen har kunnet konstatere, at udhængsbrædderne er fejlkonstrueret.</p> <p>At fejlkonstrueringen af udhængsbrædderne giver en nærliggende risiko for skader, idet udhænget ikke kan varetage dets funktion, som primært er at ventilere tagkonstruktionen, holde skadedyr ude fra loftsrummet samt beskytte facaderne mod slagregn og vejrliget i øvrigt.</p> <p>Konklusion:</p> <p>Dermed gøres det gældende, at indklagede – både hvad angår den forkerte oplysning om tagbelægningen og beskrivelsen om udhængsbrædderne - ikke i</p>

	<p>tilstandsrapporten har givet en korrekt fremstilling således, at klager har kunnet tage forholdets reelle betydning i betragtning ved handlens indgåelse, og derved har handlet ansvarspådragende.</p> <p>På baggrund heraf gøres det gældende, at BS har udarbejdet en mangelfuld tilstandsrapport, der berettiger min KL til erstatning svarende til omkostningerne, der måtte være forbundet med udskiftning af tag og udhængsbrædder samt compensation for de støj/lydgene indklagede har været udsat for, som følge af tagbelægningens nuværende stålmateriale.</p>
Den bygnings sagkyndiges forklaring:	<p>På vegne af bygnings sagkyndig (BS) har [REDACTED] kvalitetsansvarlige (KA) fremkommet med følgende forklaring:</p> <p>Angivelse af tagets materiale</p> <p>Det er vores umiddelbare vurdering, at der kan have været fejl i Sikkerhedsstyrelsens indberetningsprogram vedrørende tagbelægningen. Den bygnings sagkyndige har i materialeoversigten (som bruges til ejerskifteforsikringen) noteret "tagbelægning af metal/plader". Hvorfor der i afsnittet vedrørende tagets restlevetid står "zink", kan vi derfor desværre ikke komme nærmere.</p> <p>Tagets restlevetid</p> <p>I forhold til angivelsen af tagets restlevetid, har vi undersøgt forholdet nærmere. Tagets restlevetid ændres ikke på baggrund af ændringen mellem zink og metaltagplader. Materialerne har ifølge Sikkerhedsstyrelsens tabelopslag samme restlevetid, hvorfor der ikke ændres herpå.</p>
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Temp. 15°C – halvskyet, tørt og let vind.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1.	Huset er et helårshus, opført i 1968. (Hele huset er generelt renoveret, størstedelen af arbejdet er overvejende selvbyg. (I

	<p>henhold til sælgeroplysninger.) Nuværende tagbelægning er i henhold til tilstandsrapport fra 2021 oplagt i 2018. Husets tagkonstruktion består af gitterspær og tagbelægning er sort metalplade tag oplagt ovenpå gammelt skiffereternittag, konstateret i loftrum. Se foto 6 - 11 Taghældning er 21°. Se foto 12. I tilbygning mod haven/syd, er der loft til kip i køkken/alrum, undertagsmateriale ukendt. Se foto 13 - 14. Højde fra terræn til tagrende, 3,6m.</p>
Ad 1. Konklusion:	<p>Pkt. 1. Formel fejl. At der er noteret at tagbelægning er zink vedrørende tagets restlevetid.</p> <p>Pkt. 2. At tagbelægning støjer, falder udenfor huseftersynsordningen.</p> <p>Pkt. 3. Værdien af tagbelægningens materiale contra et andet materiale er ikke en del af huseftersynsordningen.</p> <p>Pkt. 4. Zinktag og ståltag har samme levetid i henhold til statens byggeforskningsinstitut, SBI's levetidstabel.</p> <p>Hvis metalpladetag ønskes udskiftet, tages metalpladetag ned. Inden montering af nyt zinktag sikres det, at der er tilstrækkelig ventilation i tagrum. Opbygning og montering i henhold til leverandørens anvisninger.</p>
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	<p>1. Formel fejl.</p> <p>Under punkt: Tagets restlevetid er materialet oplyst som værende zinktag.</p> <p>Under oplysninger til ejerskifteforsikring, er tagbelægning beskrevet som tagbelægning af metalplader.</p> <p>Pkt. 2. Forholdet skal ikke vurderes i en tilstandsrapport.</p> <p>Pkt. 3. Forholdet skal ikke vurderes i en tilstandsrapport.</p> <p>Pkt. 4. Ingen fejl og forsømmelser.</p>
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	<p>Under punkt: Tagets restlevetid skulle materialet være oplyst som værende metalpladetag.</p> <p>Tagbelægning - Metalpladetag</p>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<p>Hvis forholdet ønskes udbedret skønnes arbejdet at kunne udføres for:</p> <p>Materialer: Tagbelægning på fast underlag og hjælpematerialer</p>

	samt stillads Arbejds løn: 276 t á 600,00 Moms 25% Samlede, skønnede omkostninger.	145.000,- <u>165.000,-</u> 310.000,- <u>77.000,-</u> <u>387.500,-</u>
Ad 1. Forbedringer:	Udbedring af forholdet er en 100% 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.	<p>Udhængsbrædder mod vest er med enkelte manglende brædder. Stumper og uens opsat. Se foto 15 – 18.</p> <p>Udhængsbrædder mod øst er opsat uens og stumper. Se foto 19 – 20.</p> <p>Udhængsbræt mod nord og syd mangler ud mod tagrende. Se foto 21 – 24.</p> <p>Underbrædder mod syd er opsat med små dykkere/stifter. Et enkelt underbræt mod syd har løsnet sig. Forholdet er først konstateret fornyligt og var ikke tilstede ved BS besigtigelse. Se foto 25 - 27</p>
Ad 2. Konklusion:	<p>Gamle underbrædder tages ned i gavl mod øst og vest. Der monteres underlag for nye underbrædder på gavl og på vindskeder. Vindskeder skal eventuelt gøres større for at kunne montere underlag.</p> <p>Underbræt mod nord og syd tildannes og monteres individuelt mellem hvert spærfag.</p>

<p>Ad 2. Fejl og forsømmelser:</p>	<p>Skaderne skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader uden på beboelse – Beboelse –Tag. Med vurderingen Grå.</p> <p>Skaden er ikke rapporteret korrekt/retvisende i tilstandsrapporten af BS, hvorfor rapporten ikke er retvisende.</p> <p>Der er noteret følgende skade under punkt: Skader uden på beboelse – Beboelse –Tag.</p> <p>Skade nr. 1</p> <p>Vurdering: Grå Skade: Der mangler enkelte brædder i udhæng mod vest. Risiko: - Bemærkning: -</p>										
<p>Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:</p>	<p>Skaden skal noteres i en retvisende tilstandsrapport under punkt: Skader uden på beboelse –Tag.</p> <p>Vurdering: Grå Skade: Der mangler enkelte brædder i udhæng mod vest og brædder er opsat rodet og stumper mod øst og vest. Mod nord og syd mangler det yderste bræt ud mod tagrende. Risiko: - Bemærkning: Der er ikke konstateret skade ved besigtigelsen som følge af forholdet.</p>										
<p>Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</p>	<p>Hvis forholdet ønskes udbedret skønnes arbejdet at kunne udføres for: Det skønnes at arbejdet kan udføres for:</p> <table data-bbox="577 1400 1461 1697"> <tr> <td>Materialer: Udhængsbrædder og hjælpematerialer samt stillads.</td> <td style="text-align: right;">15.000,-</td> </tr> <tr> <td>Arbejds løn: 40 t á 600,00</td> <td style="text-align: right;"><u>24.000,-</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">39.000,-</td> </tr> <tr> <td>Moms 25%</td> <td style="text-align: right;"><u>9.750,-</u></td> </tr> <tr> <td>Samlede, skønnede omkostninger.</td> <td style="text-align: right;"><u>48.750,-</u></td> </tr> </table>	Materialer: Udhængsbrædder og hjælpematerialer samt stillads.	15.000,-	Arbejds løn: 40 t á 600,00	<u>24.000,-</u>		39.000,-	Moms 25%	<u>9.750,-</u>	Samlede, skønnede omkostninger.	<u>48.750,-</u>
Materialer: Udhængsbrædder og hjælpematerialer samt stillads.	15.000,-										
Arbejds løn: 40 t á 600,00	<u>24.000,-</u>										
	39.000,-										
Moms 25%	<u>9.750,-</u>										
Samlede, skønnede omkostninger.	<u>48.750,-</u>										
<p>Ad 2. Forbedringer:</p>	<p>Udbedring af forholdet er en 20% reparation og 80% forbedring.</p>										
<p>Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:</p>	<p>Ingen forligsdrøftelser.</p>										

Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.
------------------	---------------------