

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Ca 100 beskadigede tagsten 2. Ingen ventilation af taget, hvorfor der opstår skader på tagstenene. 3. Konstruktionsfejl ved opsætning af undertag og isoleringen på husets 1. sal. 4. At hele tagget skal udskiftes for at rette op på fejlen.
Klagers påstand:	Det er klagers påstand: 1. at tilstandrapportens beskrivelse af taget ikke dækker de faktiske forhold, 2. at undertaget er opsat med konstruktionsfejl, med den betydning, at der mangler ventilation mellem isolering og undertag, 3. at undertaget er placeret forkert i forhold til lægter og spær. Det er synspunktet at ovennævnte ikke er nævnt eller at tilstandrapportens tekst ikke er dækkende for situationen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det er indklagedes påstand: 1. at afskalningerne på tagstenene har udviklet sig med det resultat, at flere tagsten i dag er med synlige skader end det var tilfældet ved besigtigelsen, 2. at der er tilstrækkelig ventilation mellem isolering og undertag, 3. at måden undertaget er opsat på ikke udgør nogen problemstilling, da der ikke er forandringen eller udtryk for nogen skade.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Kendes ikke. Har iøvrigt ingen betydning for sagens spørgsmål.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

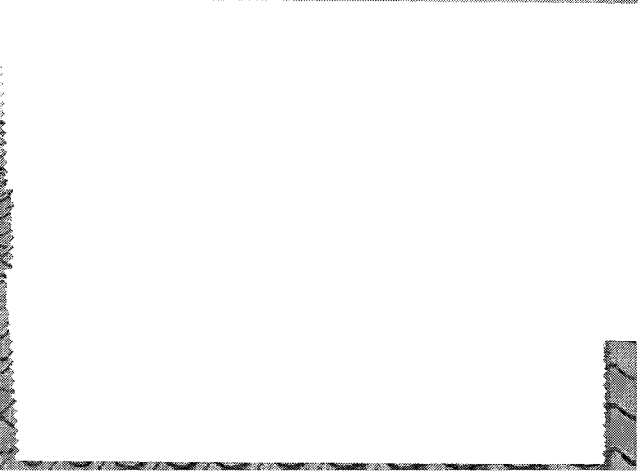
Klagepunkter:

Ad 1: Tilstandrapportens beskrivelse af taget dækker ikke de faktiske forhold

Der kunne konstateres følgende:

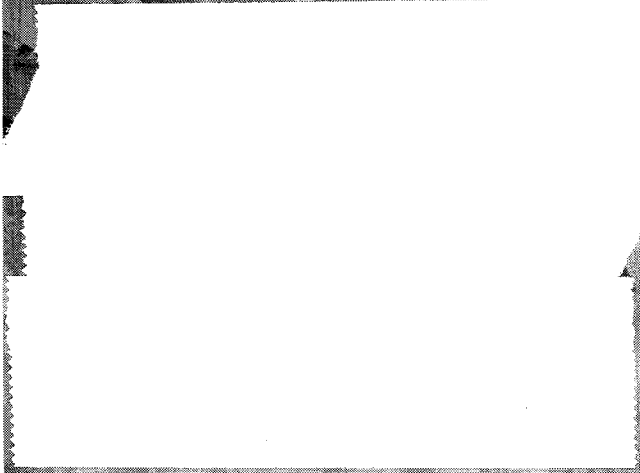
Billedet viser tagsten med afskalninger

Tagfladen mod nord i sin helhed. Tagfladen er med algegroning. Det er denne side som er med afskalninger.

	 Tagfladen mod syd er uden fejl.
Ad 1. Konklusion:	Problemstillingen er alene tagfladen mod nord. Denne tagflade er med afskalninger og med begrænset restlevetid. Ser vi på tagstenenes tilstand kan der tælles 20 – 25 tagsten med synlige afskalninger. Videre er der begyndende skade på en del flere tagsten, idet tagstenens overlæg flere steder er med begyndende afskalning. Det vil være vanskeligt at identificere alle tagsten med begyndende skade. Sammenfattende kan det konkluderes, at tagfladen mod nord er med begrænset restlevetid. Restlevetiden kan sættes til 5 år.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten giver denne oplysning: "Der er enkelte (4-5 stk) afskallede tagsten på nordsiden". Situationen er givet karakteren K2. Indklagedes observationer af tagfladen med 4-5 tagsten med afskalninger ser rimelig ud. Situationen har udviklet sig til 20–25 tagsten, og vi kan se friske afskalninger. Imidlertid er det muligt fra det flade tag på tilbygningen at komme helt tæt på tagfladen og her se de begyndende afskalninger. Det er denne observation som fører frem til, at et betydeligt antal tagsten er under nedbrydning. Det må således konkluderes, at tilstandsrapportens tekst ikke beskriver denne grad af tagstenenes nedbrydning.

<i>Klagepunkter</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Karakteren K2 er korrekt, taget er i al væsentlighed med undertag og vil ikke umiddelbart blive utæt.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Inden for en tids horisont på 5 år skal taget oplægges med nye tagsten på nord siden. I situationen vil det være at valg at udføre arbejde inden for det næste år, idet man derved sparer de reparationer som er indskrevet i tilstandsrapporten. Oplægning af nyt teglstenstag omfattende nedtagning og bortkørsel af gamle tagsten og lægter, oplægning af nyt undertag, lægter tagsten og rygning. Pris: 61 m2 á 650,-/m2 = 39.650,- Stillads: Opsætning og leje = 5.000,- I alt = 44.650,- I alt inkl. moms = 55.812,50
Ad1. Forbedringer:	Tegltaget er fra husets opførelse og er således 51 år gammelt. Tegltagets levetid kan estimeres som værende 50–70 år. Den beregningsmæssige levetid sættes til 60 år. Udskifter man taget i 2004 vil forbedringen være 85 % og mistet værdi 15 % Aktuelt værditab beregnet: 55.812,50 x 0,15 = 8.371,88 Fradrag for tilstandsrapportens poster (disse er ikke udførte) = 2.000,- Værditab i alt = 6.371,88
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.
Ad1. Eventuelt	Det i sagen liggende tilbud på udskiftning af taget er ikke sammenligneligt med denne pris, idet hele taget er med, og man videre har medtaget nyt udhæng m.v.

Skønsmandens erklæring

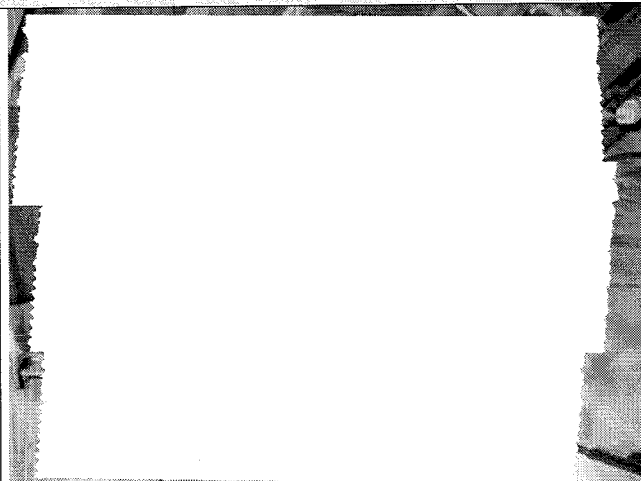
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2: Ingen ventilation af taget, hvorfor der opstår skader på tagstenene.	 Billedet er taget på hanebåndsloftet og viser det opsatte undertag. Der er luftspalte mellem isolering og undertag.
Ad 1. Konklusion:	Det oplyses af klager, at ombygningerne hvor der blev opsat undertag er fra 1970'erne. Ser vi på den aktuelle alder og dermed udførelsestidspunktet, kan udførelsen karakteriseres som sædvanlig til lidt under middel. Man kan ikke tale om fagfejl.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter	Ingen
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.
Ad1. Eventuelt	Intet

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Ad 3: Undertaget er er placeret forkert i forhold til lægter og spær.



Billedet viser, at undertaget er opsat mellem spærene og under lægterne, videre er der ingen afstandslister mellem undertag og lægter.

Ad 1. Konklusion:

Ombygningerne hvor der blev opsat undertag er fra 1983. Først i marts 1983 blev i en vejledning for murerfagene givet retningslinier for placeringen af undertag. Her blev det præciseret, at oplægning af undertag skal ske med afstandslister på 25 mm. Man kan således ikke udtale nogen fagfejl i forbindelse med undertagets placering i konstruktionen.

Selve situationen indeholder ingen forandringer eller skadesudtryk. Og man kan ikke i argumentationen henhøre skaderne på tagstenene til undertagets placering. I fagkredse er man klar over, at oplægning af tage med undertag vil give taget en mindre levetids reduktion, men denne betragtning er uden betydning i denne sag.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Undertaget er opsat mellem spærene og fastholdt med lister. Den omstændighed, at undertaget er opsat under et eksisterende tag, er jo en omstændighed som kan rejse nogle spørgsmål. Hvilket denne sag jo netop viser.

Indeholder en bygning konstruktioner af speciel karakter, bør bonus pater byggesagkyndig give en

<i>Klagepunkter:</i>	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	forklaring på situationen under bemærkninger, derved bliver en uklarhed belyst og misforståelser undgået.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter	Ingen
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.
Ad1. Eventuelt	Intet.