

Oversigt over klagepunkter:

1. Undertag

Klagers påstand:

Indklager henviser til en Tilstandsrapport, som en anden bygningssagkyndig for nylig har udarbejdet i forbindelse med igangværende salg af ejendommen.

Klagen omhandler huller i undertaget, som ses i tagrum, huller omkring aftrækskanaler og spalte mellem undertag og gavle.

Ligeledes med henvisning til oplysninger fra en bygningssagkyndig omhandler klagen, at der mangler fjedre til fastholdelse af undertaget, hvorfor undertaget blæfrer i blæsevejr.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Ved besigtigelse i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport i xx2001 var der ikke huller i undertaget. Huller i undertag omkring aftrækskanaler var ikke synlige, idet isolering på kanaler var ført op til undertaget, og ved gavlene var undertaget bøjet op, hvorfor den bygningssagkyndige skønnede, at tagdækningen var tæt.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

. Det var tøvejr, overskyet og temperaturen var omkring frysepunktet.

Øvrige forhold:

Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Betegnelse	Bemærkninger
Ad 1.	Undertaget er af typen Monarfol. Der er nogle revner og huller i undertaget. Se fotos nr. 2, 3, 4, 5 og 6. Desuden er der mange små revner eller huller ud for tagstensbindere. Disse er opstået ved, at undertaget i blæsevejr slår mod tagstensbinderne. Disse huller kan stort set ikke ses på fotos. Ved aftrækskanaler er der ikke kraver omkring gennemføringer i undertaget. Isoleringen på kanalerne er skredet eller trukket ned, hvorfor kondensisoleringen på kanalerne er beskadiget. Se foto nr. 1. Ved gavle er undertaget bøjet op, men det er ikke ført ind til og ind i gavlmurene. Se fotos nr. 7 og 8. Det er ikke muligt med sikkerhed at oplyse, om hullerne og revnerne fandtes i xx 2001. Parterne har givet udtryk for hver sin opfattelse. Uden hensyn til parternes oplysninger ville jeg skønne, at de største rifter og huller var der i xx 2001, hvorimod det er helt umuligt at udtale sig om, hvornår der er opstået revner eller huller ud for tagstensbindere. Det er ligeledes umuligt at vurdere, hvornår isoleringen på kanalerne er skredet eller trukket ned. Det skønnes desuden, at undertagets afslutning ved gavlene ikke har ændret sig i perioden 2001 – 2006. Der er ikke fjedre eller anden foranstaltning til fastholdelse af undertaget. Det er ikke en mangel. De fandtes ikke på husets opførelsestidspunkt. Historisk set blev klemmerne opfundet medio 1990-erne som følge af, at husejere klagede over støj fra undertage og ikke som følge af skader på undertage. På dette tidspunkt var der udført undertage i 30 år uden at støj fra disse var opfattet som et problem. Skader på undertage som følge af slag mod tagstensbindere begyndte at blive opfattet som et

problem omkring år 2000, men det var på daværende tidspunkt ikke et problem, som var kendt generelt blandt bygningssagkyndige. Dette gælder også bygningssagkyndige i det firma, hvor den bygningssagkyndige, som for kort tid siden har udarbejdet en Tilstandsrapport på ejendommen, er ansat.

Det skønnes, at undertaget generelt set svarer til undertage på tilsvarende ejendomme af samme alder. Uanset dette skriver man i år 2006 de skader, der er omtalt i det foranstående. Det gjorde man derimod ikke i samme udstrækning i 2001. Karakteren for de skader, som blev registreret i 2001 såvel som på nuværende tidspunkt bør være K3.

Der er ikke synlige tegn på eller oplysninger om, at tagdækningen har mistet sin funktion på nuværende tidspunkt. Synlige tegn på, at tagdækningen har mistet sin funktion ville være konstateret vandindtrængning eller fugtskjolder.

Tagdækningens funktion er ifølge Bygningsreglement af 1985, at "..... regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af".

Ad 1. Konklusion:

Det er ikke muligt med sikkerhed at oplyse i hvilken udstrækning, det var huller i undertaget i xx 2001.

Der er ikke fjedre til fastholdelse af undertaget, hvilket der normalt ikke er på undertage i tilsvarende bygninger.

Undertaget er ikke ført ind i gavlmure.

Der er ikke tegn på, at har været vandindtrængning i bygningen.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Det kan ikke udelukkes, at der i xx 2001 var huller og revner i undertaget, som ikke er omtalt i Tilstandsrapporten.

Det burde af tilstandsrapporten fremgå, at undertaget ikke er ført ind i gavlmure uanset at det ikke medfører vandindtrængning.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Overslagspris for ubedring af store huller og revner i undertag, udførelse af kraver ved aftrækskanaler og ændring af undertag ved gavle udgør incl. moms kr. 20.000.

Overslagspris for udskiftning af undertaget i sin helhed og udførelse af klemmer eller tilsvarende til fastholdelse af undertaget udgør incl. moms kr. 90.000.

Ad 1. Forbedringer: Forbedringsandel ved udbedring af store huller og revner i undertag, udførelse af kraver ved aftrækskanaler og ændring af undertag ved gavle skønnes at udgøre 0 %.

Forbedringsandel ved udskiftning af undertaget i sin helhed og udførelse af klemmer eller tilsvarende til fastholdelse af undertaget skønnes at udgøre 66,66 % svarende til kr. 60.000. Grundlaget for denne vurdering er, at undertaget sandsynligvis er 20 år gammelt, og levetiden af et sådant undertag bør være 30 år.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Eventuelt: Ingen bemærkninger.