

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Spærafstand for stor til tungt tag 2. Mangelfuld ventilation i tagrum. 3. Nedbrudt undertag, p.g.a. undertag 4. Manglende afstandslister 5. Nedbrudt træ i stern mod øst. 6. Manglende fodbræt ved tagfod. Ovenstående punkter er fremkommet i forbindelse med gennemgangen den xx.xx.2006, og er de punkter som klager gerne ville have gennemgået. Ovenstående punkter er baseret på xxs rapport af xx.xx..2005 I indklagedes svarbrev af xx.xx.2006 er ikke alle ovenstående punkter berørt.
Klagers påstand:	Manglende beskrivelse af ovenstående forhold i tilstandsrapport nr. xx
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I brev af xx.xx.2006 afviser indklagede de i hans brev behandlede punkter, det skal bemærkes at der ikke er overensstemmelse mellem hvad den bygningssagkyndige har kommenteret og hvad der er gennemgået i forbindelse med syn og skønsforretningen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol og 19 grader
Øvrige forhold:	Ved gennemgangen blev følgende dokumenter forelagt og er vedlagt i sagen: • Bygningsattest af 6.7.1970 • Gavl og snittegning, approberet den 7.5.1969 • Statiske beregninger, approberet den 7.5.1969

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	Spærafstand for stor til tungt tag. Følgende er noteret: • Taget er belagt med en mørk udenlandsk falstagsten • Spærafstanden er 1,2 meter cc. • Der var ikke ved spær, lægter og tagsten synlige skader som følge af den store spærafstand. • Ved rygning kunne der anes at rygningen svajede lidt ned mellem spærreerne. • Forekommende tagstensbelægning vurderes at være den originale fra husets opførsel (1970). • Af tilstandsrapport fremgår side 7 at: Teglsten ligger stedvis let uregelmæssigt. Ved kip/top af tag er der flere steder opsamlet vand på undertaget (undertaget hænger), hvilket stiller store krav til tæt undertag. Enkelte stedvise teglsten har afknækkede hjørner. • Af bygningsattest af 6.7.1970, fremgår det at taget er "tækket med tegl" • Statistiske beregninger vedrørende husets afstivning og forankring, approberet den 7.5.1969, går ud med en tagbelægning som bølgeplader B7
Ad 1. Konklusion:	Som følge af spærafstanden på 1,2 meter ses der ikke tydelige skader på tagkonstruktionen, eller tagbelægningen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Nærværende forhold skal vurderes ud fra teksten: Nærliggende risiko for, at der kan udvikles en egentlig skade. Om der er nærliggende risiko for skade vurderes ikke at være tilfældet, da huset og tagkonstruktionen, med tagbelægning nu har vist sit værd i 36 år, og der er ikke tegn på at der i kommende tid vil komme forhold der vil udvikle sig til egentlige skader. Det vurderes ikke at der fra den bygningssagkyndiges side er sket fejl og forsømmelser, i forbindelse med nærværende punkt.
Ad 1. Overslag over udbednings-udgifter incl moms:	Der foreligger ikke økonomisk overslag fra klager over ændring af tagkonstruktion. Prisfastsættelse af nærværende forhold kræver en nøjere statisk vurdering om man kan "nøjes" med udskiftning af lægter eller om man også skal supplere spær. Da det ikke umiddelbart er muligt at foretage en sådan beregning kan der ikke fastlægges en pris på nærværende forhold.

Ad 1. Forbedringer:	I fald tagkonstruktionen ændres vil der ikke være forbedring på dette punkt. Men vælger man at udskifte tagbelægningen samtidigt vil der være tale om 50% forbedring på dette punkt alene.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var enighed om at der ikke var grundlag for forlig.
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2	Mangelfuld ventilation i tagrum: Følgende kunne konstateres. • I overgangen mellem undertag og isolering var der stedvist lidt luft i hjørnerne, men hovedsagligt var der ikke den forskriftsmæssige spalte på 50 mm. mellem undertag og isolering. • Af tilstandsrapport fremgår: Der er beskeden ventilation til tagrummet. Der kan ikke konstateres fugtproblemer på tagrummet i forbindelse med den beskeden ventilation. Ændret brug af bygningen, herunder antal personer kan forrykke fugtbalancen i bygningen, hvorfor forholdet bør observeres. • Der kunne ikke konstateres skader som følge af den manglende ventilation.
Ad 2. Konklusion:	Forholdet er beskrevet, samtidigt med at der ikke er synlige skader.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med nærværende punkt.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl moms:	Reduktion af isolering i overgang mellem undertag og isolering vurderes at koste kr. 6.250,-
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var enighed om at der ikke var grundlag for forlig.
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3	Nedbrudt undertag p.g.a. sollys: Følgende forhold er noteret. • Der kunne ikke konstateres nogle huller i undertag som følge af sollys, og klagers konsulent kunne heller ikke påvise steder, hvor dette var tilfældet.. • Af tilstandsrapport fremgår: Undertag af armeret plast er stedvist utæt, primært i samlinger og hvor der er gennemført rør/kanaler.
Ad 3. Konklusion:	Der kan ikke konstateres skader ved undertag som ikke er noteret i tilstandsrapporten.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke sket fejl og forsømmelser fra den bygningssagkyndiges side i forbindelse med nærværende punkt.
Ad 3. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udskiftning af undertag kræver udskiftning af lægter og ned og oplægning af tagbelægning. Vurderes at ville koste kr. 250.000,- incl moms.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen forbedring.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var enighed om at der ikke var grundlag for forlig
Ad 3. Eventuelt	Der foreligger et tillæg, som der ikke i nærværende er taget stilling til.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4	Manglende afstandslister: Følgende forhold er noteret. • Der er ikke ved undertag eller tagbelægning tegn på skader som følge af manglende afstandslister • Af tilstandsrapport fremgår ikke forhold vedrørende manglende undertag.
Ad 4. Konklusion:	Der er ikke nærliggende risiko for skader som følge af manglende undertag. Taget har ligget i 36 år og der er ikke opstået skader som følge heraf, og det vurderes heller ikke at ville være tilfældet indenfor overskuelig tid.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke begået fejl eller forsømmelser.

Ad 4. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Montering af afstandslister vil kræve udskiftning af lægter og ned og oplægning af tagbelægning. Vurderes at ville koste kr. 250.000,- incl moms
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var enighed om at der ikke var grundlag for forlig
Ad 4. Eventuelt	Der foreligger et tillæg, som der ikke i nærværende er taget stilling til.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5	Nedbrudt træ i stern mod øst: Følgende forhold er noteret • På husets NØ-lige hjørne kan konstateres råd i udhæng. • Tilstandsrapporten er udarbejdet xx.xx.2004 (2 år og 3 mdr. siden) • Af tilstandsrapport fremgår: Vest vendt stern har enkelte stedvise rådangreb.
Ad 5. Konklusion:	Det må konkluderes at den bygningssagkyndige har haft opmærksomheden henledt på stern og udhæng, da der er nævnt råd i vest vendt stern. Det kan ikke fastlægges at den nu synlige råd var mulig at konstatere den xx.xx.2004. Råd kan udvikles i løbet 3-6 måneder.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke fastlægges, at den bygningssagkyndige vedrørende dette punkt har begået fejl eller forsømmelser.
Ad 5. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udskiftning af udhængsbeklædning med råd, vurderes til kr. 6.250,-
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var enighed om at der ikke var grundlag for forlig
Ad 5. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6:	Manglende fodbræt: Følgende forhold er noteret: • Ved løft af tagsten i nederste række, ses at der mangler fodbræt. (plade eller bræt under nederste række tagsten hvorpå rendejern og fodblik monteres). • Der er ikke krav om at der skal være fodbræt. • Ved løft af tagsten i nederste skifte ses at unddertag stedvist hænger. • I tilstandsrapport er angivet at: Undertag hænger primært ved kip K3. • Ejer oplyser at det kan dryppe fra udhæng i forbindelse med regnvejr.
Ad 6: Konklusion:	Der er ikke krav om at der skal være fodbræt, det er hensigtsmæssigt, samtidigt er der af den bygningssagkyndige gjort opmærksom på at undertag hænger. De dryp der forekommer fra udhæng vurderes at kunne skyldes utætheder i nederste del af undertaget, hvor vand kan samles som følge af at det hænger. Der er givet karakteren K3 for det at undertag hænger, hvilket er et kraftigt signal om at der er et forhold som kræver udbedring.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke at der er sket fejl og forsømmelser fra den bygningssagkyndiges side.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl moms:	Etablering af fodbræt vurderes at ville koste kr. 37.500 incl moms.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var enighed om at der ikke var grundlag for forlig
Ad 6. Eventuelt	Der foreligger et tillæg, som der ikke i nærværende er taget stilling til.