

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Rygningssten er revnede 2. Der mangler fodblik ved tagfod 3. Undertaget er nedbrudt 4. Taggennemføringen er udført uden krave 5. Undertaget er ikke oplagt efter oplægningsvejledning. .
Klagers påstand:	At de påberåbte mangler afhjælpes ved oplægning af nyt tag.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningskyndige havde ikke tilføjelser udover det foreliggende materiale.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvejr ca. 10 plusgrader
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Rygningssten er revnede Foto 1 Foto 2 Foto 3	Ved kikkertundersøgelse fra stige opsat ved tagrende kunne syns- og skønsmanden ikke på hverken nord eller sydside konstatere revnede rygningssten. Klagers advokat kunne ikke konstatere revner. Syns- og skønsmanden undersøgte undersiden af rygningsstenene i tagrummet uden umiddelbart at kunne konstatere revner.
Ad 1. Konklusion:	Der kunne ikke konstateres revner. Det kan ikke helt udelukkes at mosbegrøning dækker over revner.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	0 kr.
Ad1. Forbedringer:	
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad2. Der mangler fodblik ved tagfod Foto 4	Ved besigtigelse ved tagrende kunne syns- og skønsmanden konstatere at der ikke er udført fodblik. Det kunne samtidig konstateres at undertagsfolien i såvel nord som sydside var gået delvist i opløsning ved sidste tagsten/tagrende. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 2. Konklusion:	Såfremt undertaget kommer i brug, ved utætheder i betontagstenene vil disse små mængder vand delvist blive ledt til tagrende og delvist til udhæng, men ikke ned i ydervægge.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet med den defekte folie ved tagrende burde have været beskrevet i tilstandsrapporten. Syns- og skønsmanden vurderer at den beskedne mængde vand, der måtte løbe forbi tagrende og ned gennem udhængsbrædderne ikke er større, end at brædderne kan tørre op. Syns og skønsmanden ville derfor anvende K1 som skadesbetegnelse.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udførelse af fodblik særskilt. 1. Nederste rækker tagsten tages op. 2. Lægter demonteres 3. Undertag løftes op 4. Fodblik udføres med vandfast plade 5. Undertag tilsluttes 6. Lægter genmonteres 7. Betontagsten genanbringes Syns- og skønsmanden vurderer dette til at kunne udføres for 25.000 kr inkl. moms for begge facadelinier.
Ad2. Forbedringer:	Taget har været i brug i 21 år. Med den forventelige holdbarhed på taget på 60 år må forbedringsværdien udgøre 30-35 % af beløbet.
Ad2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad3. Undertaget er helt nedbrudt v/UV-stråler med risiko for vandindtrængen Fotos 5 til 12	Syns- og skønsmanden kunne i tagrummet konstatere talrige defekter på undertagets sydside. I tilstandsrapporten er angivet: <i>K1 2 huller i undertag umiddelbart over lem til loft.</i> Syns- og skønsmanden har ikke konstateret den eksakte tagstenstype men vurderer denne til at være som B & S Dobbelt-S. Syns- og skønsmanden kan ikke 100% afgøre om skadernes omfang var af samme størrelse ved udarbejdelse af tilstandsrapporten i xx 2005.
Ad 3. Konklusion: Se bilag: Arbejdsudførelse	Ved anvendelse af betonstenstag var der i 1985 krav om etablering af undertag såfremt der var tale om et B & C Dobbelt – S Betonstenstag.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Undertaget burde have være beskrevet som K2 for sydsiden for ikke at have restlevetid. Syns- og skønsmanden ville ikke selv anvende K3 da han ikke vurderer at der er tale om nogen egentlig risiko da betonstenstaget vurderes at være tæt. Der kan heller ikke findes umiddelbare tegn på skader.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Hvis undertaget i sydsiden skal skiftes skal: 1. Tagsten nedtages 2. Lægter demonteres 3. Eksisterende undertag demonteres 4. Nyt undertag inkl. afstandslisters og fodblik monteres. 5. Lægter genmonteres 6. Tagsten genoplægges. Syns- og skønsmanden vurderer at dette kan udføres for 32.500 kr inkl. moms
Ad3. Forbedringer:	Undertage af den pågældende type vurderes i dag normalt at have en levetid på ca. 20 år. Da undertaget har ligget 21 år må hele udgiften anses for at være forbedring.
Ad3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad3. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad4. Taggennemføringen er udført uden krave med risiko for vandindløb Fotos 13 til 17	Syns- og skønsmanden kunne konstatere forskellige tætningsløsninger/udførelser. Der kunne ikke konstateres tegn på skader. Syns- og skønsmanden kan ikke 100% afgøre om skadernes omfang var af samme størrelse ved udarbejdelse af tilstandsrapporten i xx 2005.
Ad 4. Konklusion:	De udførte tætninger er ikke udført forskriftsmæssigt. Syns- og skønsmanden vurderer samtidigt at udførelsesmetoden ikke var usædvanlig i 1985.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Syns- og skønsmanden ville have anvendt K2, men ikke K3 da risikoen for følgeskader vurderes at være beskeden.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Syns- og skønsmanden vurderer at forholdet kan forbedres ved efterfølgende tapening og vurderer dette til at beløbe sig til 1.000 kr inkl. moms. Syns- og skønsmanden vurderer at det kun i forbindelse med udskiftning af hele undertaget vil være realistisk at lave de i dag korrekte løsninger. Da flere af aftrækkene er placeret i nordsiden vil dette i realiteten også betyde en omlægning af nordsidens undertag med et yderligere beløb svarende til det under klagepunkt 3 nævnte for sydsiden.
Ad4. Forbedringer:	Ved tapening er der ingen forbedringsværdi ved omlægning af nordside er der 100 % forbedring som nævnt under klagepunkt 3.
Ad4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad4. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad5. Undertaget er ikke oplagt i overensstemmelse med oplægningsvejledning 1985 for så vidt angår afstandslister, udluftning, fodblik og tagfod. Foto 18	Syns- og skønsmanden kunne konstatere at undertaget er oplagt uden afstandslister.
Ad 5. Konklusion:	Det fremgår ikke af tidligere omtalte beskrivelse af arbejdsudførelse fra 1984 at der stilles krav om afstandslister.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Undertaget er udført, med de foran angivne mangler og den tidligere angivne beskrivelse af undertaget i tilstandsrapporten. Når der ikke er krav om afstandslister for den pågældende konstruktion i vurderer syns- og skønsmanden at der ikke er tale om fejl og forsømmelser fra den bygningskyndiges side for så vidt angår overensstemmelse med oplægningsvejledning.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udbedring af hele undertaget er tidligere nævnt under klagepunkterne 3 & 4 d.v.s. 65.000 kr inkl. moms for hele taget.
Ad5. Forbedringer:	Forbedring er tidligere nævnt under pkt. 3 & 4. som 100%.
Ad5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad5. Eventuelt	